Ankenævnet for Forsikring

913/13

Den 15. april 2013 blev i sag nr. 83.332:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning i Tryg Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende den forsikrede ejendoms tagkonstruktion (skifertag er ikke oplagt i henhold til lægningsvejledningen).

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at beskrivelsen i tilstandsrapporten ikke er klart forkert.

Ejendommen, der er et enfamilieshus opført i 1948, blev købt af klagerne med overtagelse pr. 1/5 2011. Ejerskifteforsikringen, der trådte i kraft på overtagelsesdagen, blev tegnet for en 5-årig periode på baggrund af tilstandsrapport dateret 31/1 2011. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Bemærkninger** Ja Nej Bygning
...
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?
Tagflader er besigtiget fra terræn grundet højder.
Der kan disse steder forekomme skader, det ikke er muligt at registrere. ☒ ☐ A
...

2. 83.332

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Ejendommen er af typen Bungalow fra 1948. Opført med datidens teknik og er opført i gode materialer.
Fremstår i en god stand.
Har behov for enkelte småforbedringer.
...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
...		
8. Tagkonstruktion		
8.10 Undertage/understrygning	K1	Fra loftsrum kunne der registreres bræddebeklædning ovenpå spærene, som underlag for pap eller skiffer. Brædder havde stedvise fugtaftegninger.
8.11 Ventilation	K1	Loftrummet er ikke tilstrækkelig ventileret, særligt når der er træbaseret undertag bør der være god ventilation. Note: Bedre ventilation anbefales etableret.

...

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).

Klagernes advokat har i klagebrev af 2/10 2012 til nævnet anført:

"Efter en gennemgang af taget på ejendommen ved professionel bistand af ingeniør ..., har der kunnet konstateres fejl i tagets konstruktion.

Det oplagte skifertag er udlagt med lægter direkte oven på en gammel tagpapbeklædning. Ydermere er det i den forbindelse konstateret, at der ikke er monteret nogen form for afstandsklodser mellem lægter og skifer.

Denne tagkonstruktion kan konstateres at være ulovlig. Der henvises til den af [ingeniøren] udarbejdede byggeteknisk rapport af 24. januar 2012, bilag ...

I rapporten fremgår, at tagkonstruktionen ikke er lavet i henhold til gældende forskrifter samt retningslinier, idet der ved taghældninger mindre end 34 grd. skal skifertage lægges med undertag. Ifølge Cembrit skal tagskifer herefter monteres på lægter udlagt over 32x45 mm trykimprægnerede afstandslister.

Rådgivende ingeniør ... fastslår i rapporten, at den ulovlige tagkonstruktion ikke har været tilgængelig for mine klienter uden destruktive indgreb. Det må derfor lægges til grund, at der

foreligger en skjult fejl i tagkonstruktionen, som mine klienter derfor ikke har haft grundlag for at tage stilling til ved deres køb af ejendommen.

Det kan oplyses, at fejlen ligeledes heller ikke fremgår af den udarbejdede tilstandsrapport for ejendommen, jfr. bilag ...

[Ingeniøren] konkluderer slutteligt, at konstruktionen giver risiko for opfugtninger i tagkonstruktionen med heraf følgende risiko for skader på lægter, træunderlag, som kan medføre skimmel og råd.

På baggrund af de ovenfor anførte omstændigheder søgte undertegnede den 31. januar 2012 forsikringsdækning af forholdet hos Tryg Forsikring, jfr. bilag ...

Tryg Forsikring afslog at yde dækning ved skrivelse af 7. februar 2012, jfr. bilag ..., med henvisning til, at forsikringen ikke dækker forhold, som alene består i at være en ulovlig konstruktion, men at der herudover skal være sket en skade eller være nærliggende risiko for skade.

Jfr. byggeteknisk rapport af 24. januar 2012, bilag ..., kan det dog som nævnt ovenfor dokumenteres på baggrund af Ingeniør ...'s vurdering, at der foreligger risiko skimmel- og råddannelse på grund af tagkonstruktionen.

Ydermere tilkendegiver Tryg Forsikring i sin begrundelse for afslaget, at der i tilstandsrapporten udarbejdet for ejendommen fremgår, at loftsrummet ikke er tilstrækkeligt ventileret, hvorfor Tryg Forsikring lægger til grund, at mine klienter har været vidende om konstruktionens ulovlighed. Dette på trods af, at rapporten udarbejdet af ingeniør ..., fastslår, at mine klienter ikke har kunnet være vidende om tagkonstruktionens ulovlige opførelse. Det er herefter klagernes opfattelse, at den manglende ventilation som fremgår af tilstandsrapporten er af underordnet karakter og intet beskriver om tagkonstruktionens lovlighed. Jeg henviser til min skrivelse til Tryg Forsikring af 13. februar 2012, bilag ...

Tryg Forsikring fastholdte sin afvisning ved skrivelse af 22. marts 2012.

På baggrund af nærværende omstændigheder gøres det gældende, at forholdet er forsikringsdækket, hvorfor der i overensstemmelse med nærværende skrivelse klages over det af Tryg Forsikring afgivne afslag."

Heroverfor har selskabet i brev af 23/10 2012 til nævnet bl.a. anført:

"**Kort sagsforløb.**
Den 31. januar 2012 skrev vores kundes advokat til os, for at anmelde tre forhold omkring taget på ejendommen.

De tre forhold var:

Opbøjninger i tagbelægning
Manglende tagkit
Taget var ikke oplagt i henhold til liggevejledningen.

Sammen med anmeldelsen fulgte en redegørelse fra vores kundes tekniske rådgiver ... Rapporten er udarbejdet den 24. januar 2012, og af rapporten fremgår det blandt andet, at tagbe-

lægningen er blevet malet. Der foreligger ikke oplysninger om hvornår denne maling er foretaget.

Det fremgår endvidere af advokatens brev, at der ligeledes er rejst krav mod ... Tagmaling; men vi har ikke modtaget kopi af brevet til tagmalerfirmaet, som advokaten omtaler i sit brev.

På baggrund af de foreliggende oplysninger skriver vi til kundens advokat den 7. februar 2012, og i dette brev meddeler vi, at forholdene ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring. I dette brev gør vi endvidere vores kundes advokat opmærksom på, at vi ikke har modtaget kopi af brevet til tagmaleren.

Vores kundes advokat vender tilbage den 13. februar 2012, hvor advokaten på vores kundes vegne fastholder, at der er tale om en dækningsberettigende skade.

Vi anmoder vores eksterne taksator om at foretage besigtigelse af ejendommen, og den 21. marts 2012 modtager vi en tilbagemelding fra taksatoren.

I henhold til denne er der konstateret utætheder to steder på taget, hvilket vi giver dækningstilsagn til at dække. Endvidere fremgår det, at vores kunde ikke ønsker, at vi sender rapporten til hans advokat, hvorfor vi den 22. marts 2012 skriver til kunden.

I dette brev giver vi dækningstilsagn til udskiftning af to tagplader.

Den 3.april 2012 modtager vi en ny henvendelse fra vores kundes advokat, hvor advokaten ønsker betaling af sit salær.

Denne henvendelse besvarer vi den 30. april 2012, og den 2. maj 2012 modtager vi endnu et brev fra vores kundes advokat, hvor denne fastholder, at der skal betales honorar til advokaten. Samtidig fastholder advokaten at forholdet omkring oplægningen af taget er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Den 8. juni 2012 sender vi et brev til advokaten, hvor det fastholdes, at forholdet omkring oplægningen ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde, idet ulovligheden i sig selv ikke har medført en skade eller nærliggende risiko for skader. Samtidig giver vi dækningstilsagn til rimelige advokat omkostninger.

Vores kundes advokat besvarer denne henvendelse den 13. juni 2012, og fastholder i dette brev, at oplægningen er omfattet af forsikringen, samt at rimelige omkostninger skulle udgøre 10.000 kr. + moms.

Den 21. juni 2012 besvarer vi denne henvendelse idet vi tilbyder ½ proceduresalær til advokaten, og meddeler, at advokaten kan klage til Kvalitetsafdelingen.

Herefter indbringer vores kundes advokat sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Ejendommen.
Der er tale om en bungalow fra 1984 [1948], hvor tagbelægningen er ændret til skifertag lagt på tagpaptag.
...
Købsaftalen.
Af købsaftalen fremgår det blandt andet, at der er tale om et dødsbo, og der er ingen oplysninger om, at taget inden overtagelsen skulle males eller på anden måde vedligeholdes.

Argumentation
Vores kunde overtog ejendommen den 1. maj 2011, og den 31. januar 2012 eller mere end 6 måneder efter overtagelsen anmelder vores kunde en række forhold vedrørende tagbelægningen.

Det fremgår af anmeldelsen, herunder rapporten fra kundens tekniske rådgiver, at taget er blevet malet; men dette fremgår hverken af tilstandsrapporten, eller med oplysninger i købsaftalen om, at der inden overtagelsen skulle foretages maling af tagbelægningen.

Af vores kundes advokats brev af 31. januar 2012 fremgår det, at advokaten har rettet henvendelser til ... Tagmaling med et erstatningskrav, hvorfor vi uden yderligere oplysninger må formode, at malingen af tagbelægningen er foretaget efter vores kundes overtagelse af ejendommen.

I henhold til rapporten fra ... kan forholdene omkring tagkit og opbøjning af tagpladerne skyldes arbejdet med maling af taget, hvilket må formodes at være baggrunden for, at advokaten har haft rettet henvendelse til malerfirmaet.

Til brug for vores behandling af sagen beder vi Ankenævnet foranledige, at vi modtager kopi af brevet til malerfirmaet, samt kopi af fakturaen for udførelsen af dette malerarbejde.

Hvis det kan lægges til grund, at malingen af taget er foretaget efter vores kundes overtagelse af ejendommen, er det vores opfattelse, at vores kunde eller dennes advokat ikke har løftet bevisbyrden for, at forholdet omkring tagkitten og opbøjningen af tagpladerne var til stede ved vores kundes overtagelse af ejendommen.

Da det er en forudsætning for dækningen, at forholdet var til stede ved overtagelsen af ejendommen, og da det ikke er dokumenteret, at dette er tilfældet, kan vi ikke tilbyde dækning for forholdet omkring tagbelægningen.

Herudover er det fortsat vores opfattelse, at det vores kunde har konstateret omkring opbøjningen og tagkitten ikke afviger fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det fremgår blandt andet af rapporten fra ..., samt vores taksators kommentarer, at der er tale om en ældre tagbelægning, samt at det ikke er usædvanligt, at der på ældre skiffertage vil opstå problemer med kitten, der tørrer ud, og dette vil medføre, at tagpladerne bøjer op.

Endvidere fremgår det af ...'s rapport, at forholdet omkring kitten og opbøjningerne kan være opstået i forbindelse med maling af taget, herunder håndværkernes gang på taget.

Ud fra det foreliggende er det således fortsat vores opfattelse, at det konstaterede ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, som nævnt i betingelsernes pkt.3.

Endvidere finder vi det ikke dokumenteret at forholdene omkring kitten og opbøjningen indebærer en nærliggende risiko for skader, idet den oprindelige tagbelægning fungerer som en form for undertag, der dog har udlevet sin normale levetid.

... har i sin rapport, der er udarbejdet mere end 6 måneder efter overtagelsen konstateret, at utætheder ses opstået for nylig. Ud fra denne kommentar finder vi det ikke dokumenteret, at utæthederne var til stede ved overtagelsen.

Vedrørende oplægningen af taget finder vi det ikke dokumenteret, at oplægningsformen har medført skade på ejendommen. I den forbindelse henledes Ankenævnets opmærksomhed på„ at det først er efter malingen af taget, at der er konstateret lettere fugtindtrængning, samt at de konstaterede utætheder ses at være opstået for nyligt.

I henhold til betingelsernes pkt. 4.2 er det en forudsætning for dækning af ulovlige bygningsindretninger, at ulovligheden i sig selv har medført en skade, som defineret under pkt. 3 i vilkårene.

Vi finder det fortsat ikke dokumenteret, at den måde, som taget er lagt på har medført en skade på bygningen eller indebærer en nærliggende risiko for skader på bygningen.

Vi vil derfor ikke kunne anerkende forholdet omkring oplægningen af taget som en dækningsberettigende skade."

Hertil har klagernes advokat i brev af 13/11 2012 til nævnet bemærket:

"Idet jeg hermed venligst skal bekræfte modtagelsen af Ankenævnets skrivelse dateret den 26. oktober 2012, skal jeg hermed venligst på vegne af mine klienter vende tilbage til Dem.

I skrivelsen anmoder Ankenævnet om at få fremsendt kopi af min skrivelse af 31. januar 2012 til ... Tagmaling samt kopi af den i forbindelse med tagmaling udarbejdede faktura. Jeg vedlægger derfor kopi af begge dele, idet disse dog er uden relevans for sagen jf. nedenfor.

Jeg bemærker i forbindelse med fremsendelsen, at fakturadatoen er sat til den 20. september 2011, samt at mine klienter overtog ejendommen den 1. maj 2011. Dette er dog ikke ensbetydende med, at det i forbindelse med ejendommens overtagelse ikke var aftalt, at tagmalingen skulle forestås og betales af sælger/dødsboet.

For så vidt angår de af Tryg Forsikring fremsendte bemærkninger til sagen, skal jeg venligst anmode Ankenævnet om alene at koncentrere sig om spørgsmålet omkring manglende overholdelse af oplægning vejledning, idet sagen for Ankenævnet ikke drejer sig om skader i forbindelse med opbøjning af tagsten og heller ikke skader, som følge af manglende tag kit.

Jeg skal derfor venligst anmode Ankenævnet om helt at se bort fra forsikringsselskabets bemærkninger herom, og som det også ses af anmeldelsen, at der ikke af undertegnede gjort bemærkning herom overfor Ankenævnet.

Dette medfører endvidere, at den fremsendte skrivelse til ... Tagmaling samt faktura, som anført er uden relevans for sagens afgørelse hos Ankenævnet.

Jeg skal på vegne af mine klienter fastholde, at det er mine klienters opfattelse, at de konstaterede forhold giver anledning for nærliggende risiko for skade på ejendommen, samt at disse forhold var tilstede ved overtagelsen, ligesom disse forhold ikke har været mulige for mine klienter at konstatere forud for indgåelsen af købsaftalen.

Jeg gør i den forbindelse Ankenævnet særligt opmærksom på, at rådgivende ingeniør ... er anerkendt som skønsmand ved bl.a. Retten i ..., hvor denne tillige udarbejder tilsvarende rapporter. Der er således tale om en uvildig og særdeles kompetent ingeniør, der har vurderet husets indretning, og er fremkommet med den konklusion, at der er 'risiko for opfugtning i

tagkonstruktionen med heraf følgende risiko for skader på lægter, træunderlag m.m., såsom skimmel, råd og andet'.

Ankenævnet bør endvidere være særlig opmærksom på, at det anmeldte forhold ikke er i overensstemmelse med de nuværende gældende normer for oplægning af tilsvarende tage, hvilket i den henseende er en skærpende omstændighed.

Det er derfor mine klienters opfattelse, at man har sandsynliggjort forsikringsbegivenhedens indtræden, med deraf følge, at forsikringsselskabet tilpligtes til at anerkende skaden, samt til at betale erstatning.

Forsikringsselskabets bemærkninger omkring manglende ventilation samt omtale af dette i tilstandsrapporten kan ikke føre til et andet resultat, idet en bemærkning heraf ikke er tilstrækkelig til gøre forsikringstageren særligt opmærksom på eventuelle ulovligheder i skiffertaget."

Herefter har selskabet i brev af 19/11 2012 til nævnet anført:

"Vi har noteret os, at vores kundes advokat herefter alene indbringer forholdet vedrørende oplægningen af skiffertaget for Ankenævnet.

Det er imidlertid fortsat vores opfattelse, at de øvrige fysiske konstateringer vedrørende taget har betydning for vurderingen af forholdet omkring oplægningen af taget.

Af de foreliggende oplysninger, herunder rapporten fra [ingeniøren] fremgår det blandt andet, at utæthederne i taget er opstået for nyligt og i konklusionen fastslår [ingeniøren], at de konstaterede mangler ved tagkonstruktionen, alle er forhold, der vurderes at kunne udvikle sig. Dette indebærer, at de utætheder, som er konstateret i forbindelse med [ingeniørens] besigtigelse er en del af de forhold, som kan udvikle sig til alvorlige skader.

Det er således fortsat vores opfattelse, at de manglende afstandslister til tagbelægningen ikke i sig selv udgør en skade eller medføre nærliggende risiko for skader på ejendommen.

Vi har i den forbindelse også lagt vægt på, at der er tale om en ældre tagbelægning, og der er ikke konstateret skader på grund af selve tagbelægningen, herunder er der ikke konstateret nævneværdig opfugtning, før end efter taget er blevet renset og malet.

I henhold til betingelsernes pkt. 4.2 er det en betingelse for dækningen af et ulovligt forhold, at der som følge af ulovligheden er sket en skade, eller er nærliggende risiko for en skade.

Ud fra det foreliggende må vi fastholde, at vores kundes advokat ikke har løftet bevisbyrden for, at denne forudsætning er opfyldt.

Herudover fremgår det klart af tilstandsrapporten, at det fra loftsrummet kunne registreres bræddebeklædning ovenpå spærene, som underlag for tagpap eller skiffer.

Det der nu er forholdet i Ankenævnssagen er, at skiffertaget er lagt på bræddebeklædning ovenpå spærene, hvorfor beskrivelsen i tilstandsrapporten ikke er klart forkert.

Ud fra det foreliggende må vi således fastholde, at forholdet ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring."

8. 83.332

Efterfølgende har klagernes advokat i brev af 12/12 2012 til nævnet anført:

"En forsikringstagers bevisbyrde for at der er indtrådt en forsikringsbegivenhed er ikke nogen streng bevisbyrde. Forsikringstagers bevisbyrde er således nærmere betegnet et sandsynlighedsbevis.

Det er min opfattelse, at forsikringstageren i nærværende sag har opfyldt sin bevisbyrde for, at der som følge af de konstaterede forhold er nærliggende risiko for en skade på ejendommen.

Dette følger som tidligere anført klart af den af Rådgivende Ingeniør ... udarbejdede rapport.

Tilstandsrapportens bemærkninger omkring bræddebeklædning ovenpå spærene som underlag for skifer medfører ikke ansvarsfrihed for selskabet. Tilstandsrapportens bemærkninger vedrører således bræddebeklædning ovenpå spærrerne, mens den rådgivende ingeniørs bemærkninger vedrører manglende afstand mellem udlagt skifertag samt gammel tagpapbelægning.

Tilstandsrapportens bemærkninger vedrører således ikke manglende overholdelse af lægningsvejledningen for skifertag. Også derfor må forholdet anses for at værende klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Mine klienters påstand om at forsikringsbegivenheden der er indtrådt er dækningsberettiget fastholdes således fortsat."

Nævnet har fået forelagt de bilag, parterne har fremlagt, herunder ingeniørrapport af 24/1 2012 fra klagernes tekniske rådgiver. Af denne rapport fremgår bl.a.:

"Vedrørende: Fejl og mangler i tagkonstruktion.

Bemærkninger:

Følgende konstateret:

1: Tagbelægning ses at have 'krumme' tagskifer. Krumme tagskifer ses som hjørner på plader 'løfter sig'. Herved er der risiko for utætheder i tagbelægningen. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapport

...

Erfaringsgrundlag:

Erfaringsmæssigt kan der opstå utætheder i gamle eternit skifertage. Årsagen er ofte, at eternitkitten størkner hvorved skiferpladerne krummer og bliver utætte.

Reparation:

Reparation af utætte skifertage af fiberarmerede cementplader lader sig vanskeligt udføre, men der findes enkelte specialfirmaer, som udfører en form for injektion ved, at nyt kit, ved hjælp af trykluft, presses ind for at lukke utætheder i den eksisterende kitning. Denne form for afhjælpning kan kun udføres udefra.

...

Følgende konstateret:

Maling af tagbelægning:

9. 83.332

Tagskifer er malet. Det er alment kendt, at ved gang på gamle skifertage, så er der en risiko for at den størknede tagkit kan 'knække' og herved er der risiko for utætheder mellem tagskifer. Årsagen er, at skiferplader ikke tåler punktbelastninger fra sko. Endvidere kan forkert udført tagmaling give anledning til skader
På nærværende hus, ses der utætheder på nordtagflade - ses på træunderlag under skifer. Utætheder ses at opstået for nyligt.
...
Erfaringsgrundlag:
En medvirkende årsag til, at et skifertag med tiden kan blive utæt, kan være manglende vindstabilitet, for svage spær og lægter, samt at tagkonstruktionen, murremme/ åse, spær og lægter kan være udført med højt fugtighedsindhold, således at en senere udtørring medfører et kraftigt svind i den samlede konstruktion. Endvidere kan gang på tagskifer medføre utætheder som følge af skader på kitning af tagplader.
...
Følgende konstateret:

1: Skifertag.
Skifertag er udlagt med lægter direkte ovenpå gammel tagpapbelægning. Der er ikke anvendt afstandsklodser mellem lægter og skifer. Forholdet giver risiko for opfugtninger i tagkonstruktionen med heraf følgende risiko for skader på lægter, træunderlag m.m., såsom skimmel, råd o.a.
...
Lægningsvejledning:
Ved taghældninger mindre end 34 grd. skal skifertage lægges med undertag iflg. eternitfabrikken. Ifølge Cembrit skal tagskifer monteres på lægter udlagt over 32 x 45 mm trykimprægnerede afstandslister.
Det anbefales endvidere fra eternitfabrikken, at der etableres ventilation ved tagfod og tagrygning.
...
Konklusion.

De konstaterede mangler ved tagkonstruktionen, er alle forhold, der vurderes at kunne udvikle sig til alvorlige skader, herunder sundhedsrisici og relateret til et fremtidigt salg, nedsætte husets værdi.
Det er min klare opfattelse, at forhold som beskrevet i nærværende besigtigelsesrapport, ikke kunne være forudset af købere som lægfolk."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3 Hvad dækker ejerskifteforsikringen**
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, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

10. 83.332

Bemærk
Forsikringen omfatter alene skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
...
4 Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

4.1
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 sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

4.2
Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det omtvistede forhold vedrørende manglende overholdelse af lægningsvejledningen for skifertage ikke i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ifølge klagernes tekniske rådgiver vil alle de mangler, som rådgiveren har konstateret ved tagkonstruktionen, kunne udvikle sig til alvorlige skader. På det foreliggende grundlag finder nævnet det dog ikke bevist, at det omtvistede forhold i forsikringsbetingelsernes forstand giver nærliggende risiko for skade, der går ud over, hvad klagerne måtte kunne forvente på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

11. 83.332

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand