Ankenævnet for Forsikring

936/14

Den 31. marts 2014 blev i sag nr. 84.869:

xxxxxxxxx xxxx
xxx xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning hos Dansk Boligforsikring A/S. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde dækning for et anmeldt forhold vedrørende konstruktionen af ejendommens tag.

Klageren kræver udskiftning af hele tagkonstruktionen.

Selskabet har anerkendt at dække skotrender og utætte inddækninger, men har afvist at yde dækning vedrørende tagets udførelse med henvisning til, at dette forhold ikke udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1928, og at klageren overtog ejendommen den 1/10 2011 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 1/7 2011.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

2. 84.869

"

8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K3	Tagplader er med nedbrydning i overflader flere steder. Note: Tagplader er fra perioden 1984-1998 og er således udført i en periode, hvor der er kendte problemer med denne type plader. Det skønnes på denne baggrund, at skadesudviklingen vil fortsætte tiltagende og pladerne har begrænset restlevetid.
8.4 Hætter/aftræk	K1	Aftrækskanal fra emhætte i loftrum er uisoleret. Note: Manglende isolering kan medføre kondens i aftrækket.
8.8 Spær og lægter	K1	Nedbøjninger i tagkonstruktionens tagudhæng mod vej. Note: Årsagen vurderes at være en lidt underdimensioneret tagkonstruktion.
	K1	Borebilleangreb i tagkonstruktionens træværk. Note: Insektangreb er sædvanligt i ældre træværk. Der er ikke registreret aktive insektangreb.
8.12 Isolering	K1	Isolering på loft er ujævnt udlagt, hvilket medfører reduceret isoleringsevne.

"

…

Af købsaftalen fremgår bl.a.:

"**16. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår.**

…

Nærværende handel er fra købers side betinget af, at ejendommen får nyt tag - hvad enten det er helt, delvist eller slet ikke leveret ad [tagfirma]. Såfremt ejendommen får etableret nyt tag i sælgers ejertid, skal der udarbejdes en allonge til tilstandsrapporten af 01.07.11, således at K3 under punkt 8.1 udgår."

Af den udarbejdede allonge til tilstandsrapporten vedrørende ovenstående fremgår:

"**Bemærkninger til tilstandsrapport:**
Ejendommen er genbesigtiget den 28-09-2011 med følgende bemærkninger:
Følgende skader udgår af tilstandsrapporten:
Litra A punkt 8.1 K3: Tagplader er med nedbrydning i overflader flere steder.
Skaden udgår, da tagbelægningen er skifte."

Den 13/10 2011 anmeldte klageren til selskabet:

"Hvordan blev skaden opdaget:	Havde en snedker med oppe på taget, som sagde, at det ikke var udført håndværksmæssigt korrekt.
Hvori består skaden (hvad er skades ramt):	Der er for store huller i taget. Det betyder at snefygning og slagregn kan komme ind.
Er skaden nævnt i tilstandsrapporten:	Nej. Som en del af salgskontrakten, skulle sælger skifte taget, og en allonce er lavet til tilstandsrapporten, at taget er i orden.
Burde tidligere ejer have kendt til skaden: Hvis ja – hvorfor/hvordan	Ja. Han skiftede taget."

Selskabet afviste i første omgang ved brev af 11/11 2011 at yde dækning med henvisning til, at der var givet en garanti fra sælger om udskiftning af taget, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.5.

Klageren var ikke tilfreds med afgørelsen, hvorefter selskabets besigtigelseskonsulent den 28/8 2012 besigtigede ejendommen og i rapport af 30/8 2012 bl.a. noterede:

"**Besigtigelsen**

Ad. 1. Utæt skotrende
Ved besigtigelsen kunne nyere skotrendeprofiler i forbindelse med mindre overdækning i tagfladen over indgangsdør registreres udført i blyplader, hvilket ikke er lovligt, og med tydelige tegn på utætheder.

Tagdækningen og skotrender er udskiftet umiddelbart forinden overtagelsestidspunktet i oktober måned 2011.

Konklusion
Besigtiget fra tagrummet bar det udførte blyarbejde (skotrendeprofiler) og træunderlag præg af, at være sjusket udført med tydelige tegn på utætheder og vandindtrængen. Dele af tagkonstruktionens trædele umiddelbart under skotrenderne bar tydeligt præg af opfugtning.

Der kunne ved besigtigelsen ikke registreres nedbrud i tagkonstruktionen, ligesom at der ikke kunne registreres synlige tegn på følgeskader i loftkonstruktionen under.

Ad. 2. Utæt tag
Ved besigtigelsen gør forsikringstager opmærksom på, at der i forbindelse med regnvejr trænger vand ned gennem underlister i udhæng umiddelbart under et ovenlys i soveværelset, hvilket han havde optaget på sin mobiltelefon, som blev fremvist ved besigtigelsen.

Tagdækningen og inddækningen under ovenlyset er udskiftet umiddelbart forinden overtagelsestidspunktet i oktober måned 2011.

Konklusion
Ved nærmere besigtigelse af ovenlyset i soveværelset kunne der registreres udvendige utætheder ved inddækningen under ovenlyset, som i forbindelse med regnvejr tillader regnvand i at trænge ind i tagkonstruktionen og videre ned i udhænget.

Det var ved besigtigelsen ikke muligt - uden at skulle foretage destruktivt indgreb i tagbelægningen - nærmere at klarlægge, om der evt. måtte være følgeskader skjult i skunken i soveværelset, som der ikke var adgangsmulighed til.

Relevante anmærkninger i tilstandsrapport - Ib. nr. …
Ad. 1. Utæt skotrende
Ingen. Jf. allonge er ejendommen tilført ny tagbelægning og genbesigtiget af den bygningssagkyndige. Den bygningssagkyndige har ved den lejlighed ikke observeret de sjuskede ud-

førte og utætte skotrender, som er klart synligt ved besigtigelse fra tagrummet. Forholdet burde korrekt have været anmærket med karakteren K3.

Ad. 2. Utæt tag
Ingen. Igen er forholdet klart synligt ved en visuel besigtigelse via ovenlyset og burde korrekt have været anmærket med karakteren K3.

Afhjælpning/økonomi

Ad. 1. Utæt skotrende
De to skotrender, som er udført i bly, udskiftes til nye i godkendte og tætte skotrendeprofiler.

Økonomisk estimat, ca. kr. 10.000,- inkl. leje af rullestillads.

Det vurderes, at der ikke er grundlag for at foretage en afskrivning i en erstatning.

Ad. 2. Utæt tag
Inddækningen under ovenlys eftergås og tætnes. Ved samme lejlighed bør skunkrummet under inspiceres udefra for evt. skjulte følgeskader.

Økonomisk estimat med forbehold for evt. skjulte følgeskader, ca. kr. 1.500,-. Rullestillads er jf. d.o. allerede til stede på ejendommen.

De oplyste priser - som er ex. moms - er beregnet ud fra V&S Prisdata."

Selskabet anførte herefter i brev af 11/10 2012 til klageren:

"Du anmelder 2 forhold: 1) Utæt skotrende.
2) Utæt tag.

Ad forhold 1) Utæt skotrende
Konsulenten oplyser, at ejendommen er et enfamiliehus opført i 1928, med tagkonstruktion som sadeltag. Der er pålagt ny tagbelægning i asbestfri bølgeplader (umiddelbart i 2011, forinden din overtagelse af ejendommen).

Ved besigtigelsen kan konsulenten konstatere, at skotrendeprofiler (i forbindelse med mindre overdækning i tagfladen) er af bly. Konsulenten kan flere steder se utætheder i skotrende. Endvidere kan han konstatere tegn på opfugtning af underliggende konstruktion. De underliggende konstruktioner har ikke tegn på nedbrud eller skader i øvrigt.

Det har tidligere været sædvanligt at anvende bly til inddækninger og skotrender. Bly angribes ikke nævneværdigt af svovl- eller saitsyreholdige partikler, så det tærer. Efterhånden stoppede man dog anvendelse af bly. Det er ikke tilladt at anvende bly til nybyggeri (og det er heller ikke længere muligt at købe materialet). Det er dog fortsat tilladt at anvende/genbruge i forbindelse med renoveringsarbejde.

På baggrund af billedmateriale og det ved besigtigelsen konstaterede, er det vores opfattelse, at der er tale om ældre inddækninger og skotrende, der er blevet genbrugt ved etablering af ny tagbelægning. Dette er ikke ulovligt.
Dog har man ved montering ikke lagt skotrenderne ordentligt således, at der ses utætheder, som har medført vandgennemtrængning.

5. 84.869

Da skotrenderne er utætte anerkender jeg forholdet som dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen.

Du bedes indhente et tilbud på udbedring af forholdet.

Konsulenten oplyser, at udbedringen består i reparation/tætning af to skotrender.

Til brug for erstatningsopgørelsen bedes du fremsende tilbuddet til Dansk Boligforsikring A/S inden arbejdet igangsættes.

Arbejdet bør ikke igangsættes før tilbuddet er gennemgået af selskabet.

Når arbejdet er udført, bedes du fremsende kopi af faktura til Dansk Boligforsikrings A/S, hvorefter erstatning, fratrukket selvrisiko vil blive udbetalt til dig. Såfremt beløbet ikke overstiger selvrisiko, vil den samlede selvrisiko blive nedskrevet i den resterende forsikringsperiode.

Ad forhold 2) Utæt tag

Ved besigtigelsen oplyser du til konsulenten, at der trænger vand ind gennem underlister i udhæng umiddelbart under et ovenlys. Ved nærmere besigtigelse af ovenlyset udvendigt, kan han registrere utætheder ved inddækningen under ovenlyset og konsulenten mener, at dette er årsagen til vandindtrængningen i udhænget.

På baggrund af konsulentens oplysninger anerkender jeg forholdet som dæknings- berettiget under ejerskifteforsikringen.

Du bedes indhente et tilbud på udbedring af forholdet.

Konsulenten anbefaler, at inddækningen eftergås og herefter tætnes. Ved samme lejlighed vil det være muligt at inspicere skunkrummet udefra for evt. følgeskader.

Til brug for erstatningsopgørelsen bedes du fremsende tilbuddet til Dansk Boligforsikring A/S inden arbejdet igangsættes.

Arbejdet bør ikke igangsættes før tilbuddet er gennemgået af selskabet.

Når arbejdet er udført, bedes du fremsende kopi af faktura til Dansk Boligforsikrings A/S, hvorefter erstatning, fratrukket selvrisiko vil blive udbetalt til dig. Såfremt beløbet ikke overstiger selvrisiko, vil den samlede selvrisiko blive nedskrevet i den resterende forsikringsperiode.

Jeg skal endvidere gøre opmærksom på, at jeg d.d. har kontaktet sælgere og rettet er krav mod denne. Det fremgår af købsaftalen, at tagbelægningen skal udskiftes af sælger, i forbindelse med salget af ejendommen, hvorfor jeg mener, at sælger bære et ansvar."

Klageren fremsendte mail vedlagt overslag fra en tømrer. I mailen af 26/10 2012 fremgår bl.a.:

"Som lovet finder du vedlagt overslaget fra tømreren, der inspicerede taget, og nedenstående en kort uddybning:

6. 84.869

Tømreren var ude og inspicere taget, så vi havde et estimat på, hvor meget det vil koste. Under gennemgangen opdagede han flere fejl og mangler udover dem, vi allerede viste. Den mest graverende er, at de lægter, der holder taget ikke er lovlige. De er ikke T1-mærkede taglægder, samt de har ikke den rigtige tykkelse. De er for tynde. Dette tyder, at taget skal helt af, for de kan skiftes.
I bund og grund synes tømreren (samt den anden tømrer, der har set taget og jeres konsulent), at taget er en stor fejl.

- Huller, hvor sne og vand kommer ind.
- Forkert skåret tagplader
- Ulovlige lægter brugt til at holde taget
- Ulovlige materialer brug til skotrender
- Utætheder ved Velux vindue
- Forkerte plader brugt forkerte steder
- Skotrendebrædder ikke brugt ved skotrende
- Stor mangel på tjæreskumsklodser

Som det fremgår af vedlagte overslag vil det blive ca. DKK 74.000 incl. moms. Dette er dog uden evt. murerarbejde, der måtte opstå, samt andet arbejde.
Så har jeres konsulent noget at gå ud fra."

Af tømrerens overslag dateret den 26/10 2012 fremgår bl.a.:

"Efter gennemgang af eks. tag, konstateres det, at det skal omlægges, da der er flere fejl og mangler.

Eks. tagplader og lægter nedtages. Eks. lægter bortkøres, da det ikke er mærkede T1-taglægter. Der er ligeledes anvendt bly til skotrender mm.

Lev. og montering af T1 taglægter samt skotrendebrædder ved udhæng over fordør. Lev. og montering af aluskotrendeblik samt div. tjæreskumklodser til mellem blik og tagplader.

Lev. og montering af fugleklodser ved tagfoden.
Eks. tagplader monteres igen. Der er i regnet 20 stk. nye plader samt div. nye skruer. Der tages forbehold mod at pladerne kan genanvendes.
Lev. og montering af 1 stk. ny taghætte.
Eks. veluxovenlys gennemgåes for inddækninger/tætningsskumstrimler. (er utæt nu).

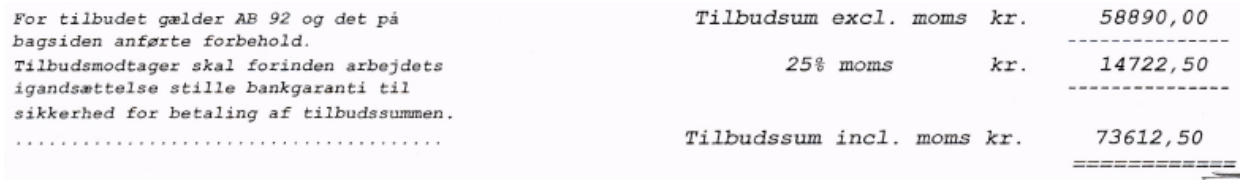
Der tages forbehold mod at pladerne passer på huset taglængde. Er det ikke muligt skal gavlafslutning laves om.

Incl. stillads.

Excl. evt. murerrep ved høj facade mod skovsiden.

Excl. andre arbejder.

7. 84.869



For tilbudet gælder AB 92 og det på bagsiden anførte forbehold. Tilbudsmodtager skal forinden arbejdets igangsættelse stille bankgaranti til sikkerhed for betaling af tilbudssummen.	Tilbudsum excl. moms	kr.	58890,00
	25% moms	kr.	14722,50
	Tilbudssum incl. moms	kr.	73612,50

"

Klagerens advokat rettede desuden henvendelse til selskabet den 4/12 2012 med påstand om udskiftning af hele taget.

Selskabets taksator genbesigtigede herefter ejendommen og har i rapport af 7/12 2012 til nævnet anført:

"**Anmeldte forhold**

Genbesigtigelse er fortaget med henblik på gennemgang af de af forsikringstager seneste anmeldte forhold vedrørende tagdækning og lægter, jf. mail af den 26. oktober 2012, samt tilbud af samme dato fra [Tømmerfirma].

Tagdækningen består af Eternit bølgeplader uden asbest, oplagt umiddelbart forinden overtagelsestidspunktet. Det vurderes, at taglægter er skiftet ved samme lejlighed.

I det efterfølgende gennemgås de anmeldte forhold i samme rækkefølge, som opstillet i forsikringstagers mail, samt yderligere fra tilbud.

Besigtigelsen

Ad. Huller, hvor sne og vand kommer ind
Omhandler iflg. forsikringstager skotrender over udhæng over fordør. Forholdet er tidligere behandlet, besigtigelsesrapport af den 30. august 2012.

Ad. Forkert skåret tagplader
Der er tale om et mindre antal tagplader på tagflader mod henholdsvis Ø og V ved gavlen mod N, hvor tagpladerne enten er 'skåret forkert', eller måske mere korrekt oplagt forkert.

Forholdene har ikke medført følgeskader og udgør efter min vurdering heller ikke nærliggende risiko herfor.

Ad. Ulovlige lægter til at holde taget
Der er ikke anvendt 38 x 73 mm. T1 eller C 18 mærkede taglægter (styrke), men i stedet almindelige 38 x 57 mm. skillerumslægter, som i.h.t. nutidige regler i en brancheaftale, ikke er godkendt til formålet.

Forholdet har ikke medført følgeskader og udgør efter min vurdering heller ikke nærliggende risiko herfor.

Ad. Ulovlige materialer brugt til skotrender
Omhandler iflg. forsikringstager skotrender over udhæng over fordør. Forholdet er tidligere behandlet, jf. besigtigelsesrapport af den 30. august 2012.

8. 84.869

Ad. Utætheder ved Velux vindue
Omhandler iflg. forsikringstager utætheder ved Velux vindue i soveværelse.
Forholdet er tidligere behandlet, jf. besigtigelsesrapport af den 30. august 2012.

Ad. Forkerte plader brugt forkerte steder
Omhandler iflg. forsikringstager anmeldte pkt. 'Forkert skåret tagplader'.

Ad. Skotrendebrædder ikke brugt ved skotrende
Omhandler iflg. forsikringstager skotrender over udhæng over fordør. Forholdet er tidligere behandlet, jf. besigtigelsesrapport af den 30. august 2012.

Ad. Stor mangel på tjæreskumklodser
Omhandler iflg. forsikringstager skotrender over udhæng over fordør. Forholdet er tidligere behandlet, jf. besigtigelsesrapport af den 30. august 2012.

Ad. Fugleklodser ved tagfod
Er kun delvist anvendt.

Der er ikke krav til montage af fugleklodser, hvis formål er at forhindre fugle i at trænge ind i tagkonstruktionen og bygge reder. Fugleklodser er noget, man kan montere.
Forholdet har ikke medført følgeskader og udgør efter min vurdering heller ikke nærliggende risiko herfor.

Ad. Levering af 1 stk. ny taghætte
Den eneste monterede taghætte på husets tagflader fremstod kosmetisk misfarvet, men iflg. forsikringstager ikke utæt. Formålet med at medtage levering og montering af en ny taghætte i tilbuddet kan derfor alene begrundes i kosmetisk forhold."

På baggrund af rapporten meddelte selskabet i brev af 14/12 2012 til klagerens advokat, at afgørelsen blev fastholdt.

Parterne har herefter ført en videre korrespondance, hvorefter klagerens advokat ved klageskema af 6/8 2013 har indbragt sagen for Ankenævnet for Forsikring og i vedlagte klageskrift af 20/8 2013 anført:

"**Anbringender**
Det gøres gældende, at Dansk Boligforsikring A/S er forpligtet til at dække forhold, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten og som er mangelfuld.
Det fremgår af Tilstandsrapportens Allonge …, at skaden nævnt i pkt. 8.1. udgår, da tagbelægningen er skiftet, hvorved det alene fremgår af en tilføjelse til pkt. 8, at tagbelægningen er udført af asbestfrie bølgeplader, jf. bilag … og Allonge. Min klient har dermed købt ejendommen i den tro, at taget ikke har været mangelfuldt, da intet herom fremgår af tilstandsrapporten.

Ud fra udtalelserne, der ligger fra håndværkerne, er der tale om et mangelfuldt forhold ved tagkonstruktionen, som er dækket er forsikringen.

Måden hvorpå taget er monteret er ifølge håndværkerne ikke foretaget i overensstemmelse med forskrifterne, men er mangelfulde og har medført følgeskader på ejendommen.

Det følger af forsikringsbetingelsens pkt. 3.1., at forsikringen dækker udbedring af skader på bygningen samt fysiske forhold ved bygningerne. Tagets konstruktion er i denne sammenhæng en skade, der er omfattet af ejerskifteforsikringen. Dansk Boligforsikring A/S har da også i første omgang valgt at imødekomme pålægget om udbedring af den mangelfulde tagkonstruktion, jf. bilag …, men afslog dog efterfølgende udskiftningen heraf, jf. bilag ….

Det gøres gældende, at følgeskaderne også er omfattet af forsikringens dækning.

Skaden har været til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen, og skaden er anmeldt inden udløbet af forsikringstiden**.**

Der er ikke indrømmet min klient en garanti, som undtager forsikringsselskabet fra at dække skadesforholdet efter pkt. 4.5."

Selskabet har i svarbrev af 9/9 2013 til nævnet anført:

2. Dansk Boligforsikring AIS' opfattelse af sagen
Sagen drejer sig om, hvorvidt forsikringen skal dække en udskiftning af lægterne og en omlægning af tagbelægningen.

Ejendommen er fra 1928. Der har umiddelbart før salget været tagbelægning af asbestfri eternit af den helt tidligere asbestfri generation - dem som erfaringsmæssigt havde meget kort levetid. De har fået en K3 anmærkning. Køber har i forbindelse med handlen betinget sig, at taget blev skiftet - dog uden at stille yderligere krav herom, f.eks. hvem, der skulle foretage udskiftningen, eller hvor stor en del af tagkonstruktionen, som skulle skiftes.

Sælger har skiftet tagbelægningen, dvs. oplagt nye tagplader - også asbestfri eternitplader. Skotrender og inddækninger er genbrugt. Lægterne er ikke skiftet, man har blot skruet de gamle tagplader af og monteret nye. Dette er helt sædvanligt og lovligt - hvis ikke taglægterne er skadede, og i øvrigt passer med de nye tagplader, kan de fint bruges som underlag for nye plader.

Vi har dækket de to dårlige skotrender og den utætte inddækning. Vores konsulent har ikke fundet andre skader på taget. Jeg henviser til hans rapport (bilag E), hvori konsulenten oplyser, at det mindre antal tagplader som er "skåret forkert" eller mindre godt oplagt, ikke giver skader og ikke vurderes at give nærliggende risiko for skade.

Med hensyn til lægterne er der ingen krav om, at lægter skal udskiftes ved udskiftning af tagbelægningen. Jeg vedlægger cirkulære nr. 167 af 13. april 2005 fra Dansk Byggeri, hvori man har indført en brancheaftale om brug af kraftigere lægter ved nybyggeri og i byggeri, hvor taglægter skiftes. Kravet er indført af arbejdsmæssige hensyn og ikke af konstruktionsmæssige hensyn. Det fremgår klart af cirkulæret, at det kun er ved udskiftning af lægterne, at de nye kraftigere lægter skal bruges.

Der er ingen krav om, at lægter skal udskiftes ved udskiftning af tagbelægningen, det er helt sædvanligt og lovligt, at lægge nye tagplader på eksisterende lægter. Vi har ikke konstateret nedbøjninger eller andre tegn på at taget og tagbelægningen ikke skulle være stabil.

Klagers advokat begrunder klagen med at tagkonstruktionen er "mangelfuld". Ved husesynsordningen forlod man mangelsbegrebet mellem køber og sælger. Ejerskifteforsikringen dækker skader der er tilstede på overtagelsen og fejl, der giver nærliggende risiko for skade.

Klagers advokat har ikke nærmere redegjort for, hvorledes det tidligere mangelsbegreb skulle være relevant.

Vi har dækket de dårlige skotrender og den utætte inddækning. Vi har ikke vurderet, at tagets udførelse i øvrigt giver nærliggende risiko for skade. Vores kunde har ikke godtgjort, at der skulle være en nærliggende risiko for skader som følge af tagets udførelse - bevisbyrden herfor er forsikringstagers.

Klagers advokat støtter klagen på, at forholdene har givet følgeskader, men da vi har dækket de følgeskader, der er opstået som følge af de den utætte inddækning, synes denne påstand ubegrundet.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke en evt. ikke håndværksmæssig korrekt udførelse, medmindre det giver nærliggende risiko for skade.

Det forekommer i øvrigt besynderligt, at vores kunde ikke stiller krav til den håndværksmæssige udførelse overfor sælger i forbindelse med betingelsen om at taget udskiftes i forbindelse med handlen, hvis dette var vigtigt for ham. Han forlader sig på, at sælger skifter tagbelægningen, og undersøger først kvaliteten heraf 13 dage efter overtagelsen, for så at anmelde den håndværksmæssige kvalitet til ejerskifteforsikringen. Alternativt til en mere specifik garanti fra sælger, kunne køber have krævet afslag i købesummen for så selv at udskifte taget af håndværkere efter hans smag og kvalitet.

Klager har været fuld ud klar over tagets tilstand - og burde - hvis det var væsentligt for ham, have søgt forholdet bedre afdækket i forbindelse med handlen. En evt. forventning om en større eller bedre udskiftning af taget er et forhold mellem køber og sælger, og evt. skuffede forventninger herom, kan ikke kræves dækket af ejerskifteforsikringen.

3. Konklusion
Vi har dækket de aktuelle skader og de forhold, som vi vurderer, giver nærliggende risiko for skader ved taget (dårlige skotrender og utæt inddækning). Vi har tillige dækket følgeskader efter vandindtrængen.

Klager har ikke godtgjort, at der skulle være andre forhold ved tagets udførelse, som giver nærliggende risiko for skade.

En evt. forventning til udførelsen af udskiftningen af tagbelægningen er et forhold mellem køber og sælger og burde have været afklaret mellem dem i forbindelse med handlen.

Klagen bør afvises."
…

Nævnet er forelagt de i sagen vedlagte fotos af den forsikrede ejendom.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

11. 84.869

3.1
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 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.2
Dækningen er betinget af:
- at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter udløbet af forsikringstiden.

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:
4.1
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. 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."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler forsikringstageren at bevise, at der foreligger en skade, der er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at tagpladerne er med nedbrydning i overflader flere steder. Bemærkningen har fået karakteren K3. Tagbelægningen er efterfølgende skiftet på sælgers regning, og der er udarbejdet en allonge til tilstandsrapporten, hvoraf fremgår, at skaden udgår, da tagbelægningen er skiftet.

Selskabet har dækket reparation af skotrender og tætning af inddækninger, som har medført vandindtrængen, og der udestår nu en tvist mellem klageren og selskabet vedrørende tagets konstruktion.

12. 84.869

Efter det oplyste i taksatorrapport af 7/12 2012 må nævnet lægge til grund, at der ikke er konstateret nedbøjning eller andre tegn på, at taget og tagbelægningen ikke er stabil. I den forbindelse bemærker nævnet, at selskabet med henvisning til et cirkulære oplyser, at der ikke stilles krav om udskiftning af lægter ved udskiftning af denne type tagbelægning.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet herefter, at klageren ikke har godtgjort, at der udestår forhold ved tagkonstruktionen, som selskabet har afvist at dække, der udgør en aktuel skade eller en nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen