Ankenævnet for Forsikring

Den 3. marts 2015 blev i sag nr. 85284:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Danske Forsikring
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en udvidet ejerskifteforsikring i Danske Forsikring. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for anmeldte skader på husets carport og tagbelægning, rørføring i skunk, inddækning ved kvist samt manglende tagrendenedløbsrør fra carport. Klageren har bl.a. henvist til 2 tilstandsrapporter, som han har fået udarbejdet.

Selskabet har anerkendt at dække udbedringen af en tagsten på beboelsen og at erstatte udgifterne til et forhold ved carportens tag. Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for de øvrige forhold med henvisning til forsikringens skadebegreb og forsikringstiden.

Klagerens hus er fra 1949. Carporten er fra 1993. Forsikringen trådte i kraft den 6/10 2005 på baggrund af en tilstandsrapport af 21/4 2005, hvoraf bl.a. fremgår:

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse		

...

8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K1	Tagflader og rygning er med svag nedbøjning.
8.11 Ventilation	K3	Isolering er ført helt ud mod undertag/tagflade, hvorfor der ikke er tilstrækkelig ventilation i tag- og loftrum. Note: Forholdet hindrer jævnt fordelt ventilation i tag- og loftrum, hvilket kan medføre kondensproblemer. Isolering bør tilrettes, så der opstår tilstrækkelig luft mellem undertag og isolering.

...

B Carport/udhus

...

8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K2	Tagsten går ikke ud over vindskedebræt på halvdelen af hver gavl på carport. Fare for rådskader.
8.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Der ses trænedbrydning i carportens træværk, herunder remender.
8.6 Tagrender/tagnedløb	K1	Nedløb er fejlmonteret.

Klageren foranledigede udarbejdelsen af en ny tilstandsrapport. Af tilstandsrapporten af 17/10 2012fremgår bl.a.:

Bemærkninger

	Ja	Nej	Bygning
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?	☐	☒	
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? *A: Kun en mindre del af skunkrum ud for skunklem mod nord er besigtiget. I skunk var der isoleret mellem spær, hvorfor underside af tagsten og lægter ikke var tilgængelige for besigtigelse.*	☒	☐	A

...

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K3	Der er skade på enkelt tagsten over entrédør. Note: Der er risiko for indtrængen af vand, og dermed for skader på underliggende konstruktioner.
1.6 Tagrender/tagnedløb	K2	På nedløb ved carport er nedløb fra carport fastholdt med tape.
1.8 Spær og lægter	K2	Der er en del nedbrydning i tagbrædder under tagpap i kvist. Note: Selvom det havde regnet en del forud for besigtigelsen, kunne der ikke konstateres opfugtning i tagbrædder. Det skønnes derfor at skade stammer fra gammel utæthed.
1.10 Undertage/understrygning	K3	Tagsten er ikke fuget i lodrette overlæg, som foreskrevet af fabrikanten. På undersiden af tagsten er der lidt skjolder der tyder på at der trænger lidt vand ind af overlæg. Note: Det skønnes at der fortsat er risiko for lidt indtrængen af vand.
1.11 Ventilation	UN	Der er kun ventilation gennem små bølger på tagsten, og gennem manglende fugning i lodrette overlæg på tagsten. Note: Der er ikke konstateret tegn på skader, i hanebåndsloft, som følge af mangelfuld ventilation. Det bør dog undersøges nærmere om der er ophobning af fugt og skader i tagkonstruktion hvor skråvæg er ført til kip.

...

3. 85284

C Carport/udhus

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning	K2	Tagsten går ikke ud over den ene vindskede mod nabo. Note: Der er derfor opfugtning og nedbrydning i udhænget.
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Udragende remender i gavle er ikke inddækket, og der er nedbrydning i remender mod indkørsel.
1.6 Tagrender/tagnedløb	K3	Nedløb afvander i tønde/på terræn. Note: Sokkel, facader og terræn opfugtes unødigt, med risiko for skader i bagvedliggende konstruktioner.
1.10 Undertage/understrygning	K3	Der er ikke undertag eller fugning af tagsten. Note: Der er risiko for indtrængen af fygesne oven på lofter af udhus. Der er dog større risiko for indtrængen af fygesne fra carport, fordi der er åbent mellem carport og tagrum over udhus.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej	Ved ikke
…				
2.	**Tage**			
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)? Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret?	☐	☒	☐
2.2	Er der, eller har der været, skader i/ved skorsten (f.eks. løbesod, revner, utætheder eller afskallinger)? Hvis ja, hvilke og hvornår?	☐	☒	☐
2.3	Er der, eller har der været, utætte tagrender eller nedløb? Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret?	☐	☒	☐
2.4	Er adgangen til skunkrum blokeret? Hvis ja, hvordan? Hvilke skunkrum er der ikke adgang til? Hvis nej, hvor er adgangslemmene placeret?	☐	☒	☐
2.5	Er adgangen til tagrum blokeret? Hvis ja, hvordan?	☐	☒	☐

I klageskema af 9/12 2013 har klageren bl.a. anført:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.

I forbindelse med et påtænkt hussalg fik jeg udarbejdet en tilstandsrapport, hvor der blev fundet væsentlige fejl, der ikke stod i den tilstandsrapport som blev udarbejdet, da jeg købte ejendommen. Jeg anmeldte herefter til forsikringen der på forskellig vis har afvist klagen. Klagen angår særligt taglægningen på huset og garage samt en række andre forhold. I den forbindelse kan jeg oplyse, at det som er omtalt under A.1.8 spær og lægter efter en gennemgang var angrebet af råd, hvilket blev anerkendt af husforsikringen og udbedret for knap 30.000 kr. Det var let at se, idet det kunne ses fra loftsåbningen. Jeg er bange for at også andre steder kan være angrebet. Under C.1.1-1.10 er der også påpeget fejl og mangler i forhold til min dobbeltcarport.
Jeg klager også over, at der ligger rørføring i skunken, der fryser til om vinteren, når det er meget koldt, og at jeg så skal være nervøs for rørsprængning. Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten, men det er mundtligt afvist 2 gange.

Jeg klager desuden over at der ikke er nogen tagrende, men at vandet løber ned i en regntønde, der kan oversvømmes, så der har været jordsænkning i dele af redskabsrummet ved garagen.
Min første tanke var at sælge huset med disse fejl og at give nedslag, idet jeg efter en opslidende skilsmisse var uden energi. Imidlertid har det ikke vist sig muligt at sælge huset med manglerne vedr. taget.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

Jeg vil opnår følgende:

Jeg får udbedret taget på hus og garage, så jeg undgår at bruge tid på at tænke på hvornår rådskader kommer til syne eller at andre fejl/mangler opstår.
Jeg får udbedret fejlen med vandet løber ned i en vandtønde
At vandrøret i skunken sikres mod frost og bliver brugbart også om vinteren."

Dertil har selskabet i brev af 30/1 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vores kunde klager over, at vi har afvist tag på beboelse og carport, at der sker tagafvanding til vandtønde, og at vandrør i skunk ikke er sikret mod frost.

Vi har reelt dækket carportens tag, og vi har den 27. februar 2013 godkendt tilbud på 18.525,- kr., hvorfor vi stiller os uforstående over, hvorledes carporttaget indklages.
...
Sådan har sagsforløbet været
Vores kunde anmelder den 29. oktober 2012 blandt andre forhold tagsten på hus og carport.

Vores taksator besigtiger 11 forhold, hvor nogle af forholdene dækkes den 15. november 2012, herunder carporttaget. Vi afviser at dække det forhold, at der sker afvanding til regnvandstønde og manglende fuger i betontegl, da afvanding til regnvandstønde ikke realiserer forsikringens skadebegreb og vi ikke kan konstatere skade på beboelsens tag, som går ud over tilstandsrapportens bemærkninger. Vi dækker dog en defekt tagsten mod havesiden, selvom det ikke er muligt at konstatere, hvorvidt denne har været til stede ved overtagelsen.

Den 22. februar 2013 anmeldes flere af forholdene på ny og genbesigtiges af en anden taksator for en revurdering. Vi fastholder herved vores afgørelse og nykonstaterede nedbrydningsskader på kvist anmeldes til husforsikringen, som dækker disse.

I det følgende gennemgås de enkelte indklagede forhold.

Tag på beboelse
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader, samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Se venligst vilkårenes punkt 6.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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.

Der er ikke konstateret skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen som følge af tagbelægningens konstruktion med vandret fugede betontegl.

Vi finder det herved ikke sandsynliggjort, at der på tidspunktet for overtagelsen i 2005 er tale om aktuelle bygningsskader, der realiserer forsikringens skadebegreb.

Vi bemærker i den forbindelse, at vores kunde også i sin indhentede nye tilstandsrapport til brug for salg af ejendommen, har svaret nej til, om der har været utætheder i taget.

At man med fordel kan anvende en særlig B og C fugemasse, som giver en vedligeholdelsesfri understrygning ved at man også lodret fører denne fugemasse 3-5 cm op medfører ikke, at der er krav om, at denne særlige fugning udføres. Dette fremgår ej heller af vores kundes vedlagte vejledning, som alene angiver hvorledes denne fugemasse påsmøres. Vi bemærker i den forbindelse, at vores kundes tegl dog heller ikke umiddelbart ses at være B og C tegl, men af et andet fabrikat.

Uoverensstemmelser med en vejledning anses uanset dette ikke i sig selv for en skade eller ulovlighed. Vi henviser blandt andre til AK 77.189.

Ejendommen har bestået i over 20 år med denne konstruktion, hvorfor vi ikke finder det sandsynliggjort, at konstruktionen på tidspunktet for overtagelsen medfører nærliggende risiko for skade.

At den bygningssagkyndige i en ny tilstandsrapport, som henhører under en ny huseftersynsordning med andre præmisser, og som er udfærdiget 7½ år efter den gældende tilstandsrapport, vælger at anse den nu 20 år gamle konstruktion som en K3 skade derved, at der ikke er fuget lodret efter fabrikantens anvisninger, medfører ikke, at der på tidspunktet for vores kundes overtagelse af ejendommen var tale om en skade, særligt ikke, når vores kunde bekræfter, at taget ikke i hans ejertid har været utæt trods konstruktionens alder.

Det forhold, at en ny tilstandsrapport gør opmærksom på et forhold, som ikke er nævnt i den gældende tilstandsrapport, medfører ikke i sig selv, at vi kan tilbyde dækning. Vi henviser blandt andre til AK 81.779 om en række forhold nævnt i en ny tilstandsrapport og AK 74.664 om manglende ventilation nævnt i en ny tilstandsrapport.

Det er fortsat en forudsætning at der på overtagelsestidspunktet er tale om en aktuel bygningsskade eller nærliggende risiko herfor, jf. vilkårenes punkt 6.

Vi må således fastholde, at vi ikke finder det sandsynliggjort, at forholdet realiserer forsikringens skadebegreb om en aktuel skade på overtagelsestidspunktet eller nærliggende risiko herfor.

Vi vedstår naturligvis fortsat, at vi dækker den konstaterede defekte tagsten til havesiden, som blev konstateret ved vores besigtigelse i 2012, hvor der ikke blev konstateret følgeskader.

Der er forbehold på policen for skader som følge af manglende ventilation
Vores kunde oplyser i sin klage, at være bekymret for fremtidige rådskader. Der er dog ikke konstateret rådskader som følge af tagbelægningen i tagkonstruktionen.

Vi gør i den forbindelse opmærksom på, at der i den gældende tilstandsrapport under punkt 8.11 om ventilation er givet karakteren K3 med advarsel om kondensproblemer. Forholdet er ikke udbedret af vores kunde, idet der også i den nye tilstandsrapport er oplysninger om

manglende ventilation, nu med karakteren UN**,** og at kondensproblemer meget vel kan forårsage nedbrydning.

Der er på baggrund af tilstandsrapportens bemærkninger taget følgende forbehold for policen: 'Forsikringen dækker ikke skader, der konstateres på eller udbreder sig fra tagkonstruktionen som følge af den mangelfulde ventilation af tag rummet'.

Vi gør derfor for god ordens skyld opmærksom på, at nedbrydningsskader som følge af kondens forårsaget af den manglende ventilation i tagrummet, ikke vil være dækket af ejerskifteforsikringen.

Afvanding til regntønde
Tagafvandingen på carporten sker til en opsat regnvandstønde.

Vores kunde har øjensynligt levet med denne løsning siden overtagelsen i 2005.

Vi finder det ikke sandsynliggjort, at forholdet på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen i 2005 gik udover tilstandsrapportens beskrivelse.

Det fremgår af gældende tilstandsrapport fra 2005 under punkt 8.6, at nedløb er fejlmonteret med karakteren K1.

Ifølge vilkårene til ejerskifteforsikringen punkt 7.A dækker forsikringen ikke forhold, der er beskrevet 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 sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning,

Vi anser derfor vores kunde på tidspunktet for handlen for tilstrækkelig advaret omkring det forhold, at tagnedløb er fejlmonteret.

At tagafvandingen sker til en regnvandstønde, hvor nedløbet ikke går helt ned til tønden, er desuden fuldt synligt. Vi gør derfor opmærksom på, at forsikringen ikke dækker forhold, som man som køber har kendskab til, og som er umiddelbart synlige for en ikke-sagkyndig køber. Vi henviser til vilkårenes punkt 7.D og 7.K.

Vi må således fastholde, at vi ikke kan tilbyde at dække carportens tagafvanding til regntønde.

Rør i skunk er uisolerede
Vores kunde indklager, at rørene i skunken ses uisolerede.

Forholdet er ikke anmeldt til ejerskifteforsikringen og ses ikke tidligere behandlet af os.

Vi er derfor ikke bekendt med, hvad anmeldelsen konkret går ud på og har derfor svært ved at tage stilling til vores kundes klage herover.

Vi gør dog opmærksom på, at ejendommen er opført i 1949.

At rør er uisolerede er derfor helt sædvanligt, og ses ofte i ejendomme med denne alder.

Da forholdet således har bestået siden 1949, og vores kunde også har beboet ejendommen siden 2005 hermed, finder vi det ikke sandsynliggjort, at forholdet udgør en aktuel skade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed sammenlignet med en tilsvarende ejendom fra 1949. Vi henviser til vilkårenes punkt 6.B.

Vi må fastholde vores afgørelse
Vi må henset til ovenstående fastholde vores vurdering af tagbelægningen og vandafvandingen til regntønde.

Ud fra de tilgængelige oplysninger om uisolerede rør i forhold til ejendommens alder, må vi afvise at dække denne forbedring. Carportens tagbelægning er der godkendt tilbud på, og vi er ikke bekendt med, hvorfor vores kunde er utilfreds med denne dækning."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klageren i mail af 11/2 2014 til nævnet bl.a. påpeget:

"**1) Carporten**

Det anføres, at 'Vi har reelt dækket carportens tag, idet vi den 27. februar 2013 har godkendt tilbud på 18.525 kr.'

Dette er misvisende, og kan ikke udlægges som gjort af Danske Forsikring. Taget på carporten er lagt forkert, således at dele af trækonstruktionen under teglene er ubeskyttede, idet teglene ikke dækker disse (muligvis er benævnelsen remenderne). Teglene er lagt forkert, og ikke blot lagt uden fugning/undertag.

Min klage angår, at teglene ikke er fuget hverken lodret eller vandret, selvom manualen anviser dette. At teglene lægges rigtigt, men uden fugning, er slet ikke tilstrækkeligt. Det drypper fra tid ned enkelte steder mellem teglene afhængigt af vejrliget. Desuden kan der ses opfugtning i trætaget i redskabsrummet, og jeg fremsender som dokumentation fotos, der viser dette.

2) Tag på beboelse

Der er sket skade på taget som følge af den manglende korrekt lægning af taget, som ikke ville være sket, hvis taget var lagt korrekt f.eks. med undertag eller behørigt fuget. Længere er den ikke.

Der kan trænge vand ind, når det regner afhængigt af vejrliget. Taget er ikke utæt, men blot ikke tæt nok. Selvom taksator afviste, at der var skade ved sit første besøg, fik jeg selv undersøgt konstruktionen omkring kvisten, hvor der påviseligt er sket en rådskade. Rådskaden blev anerkendt af taksator i februar dog med det forbehold, at blev det dækket af en anden forsikring gik denne forsikring forud. På denne baggrund blev en rådskade til knap 30.000 kr. dækket af husforsikringen. Det var ganske synligt, at der var tale om en skade, der havde udviklet sig over lang tid. Korrekt fugning eller evt. undertag ville have hindret vand i at trænge ind. Jeg klager derfor over, at jeg som følge af den ukorrekte taglægning skal leve med væsentlig forhøjet risiko for nedbrydning, der ville være undgået ved korrekt lægning, og som allerede har ført til rådskade.

Den manglende fugning gør også, at tegl ved storm lettere falder ned, hvilket jeg også løbende har måttet bekoste.

For så vidt angår ventilationsproblematikken, så er den irrelevant for min klage. Der er i det nederste af taget lagt isolering helt op til teglene. Det har intet at gøre med den konkrete rådskade at gøre. I øvrigt er der isat ventilationstegl, hvorfor rådskaden også af den grund ikke kan stamme derfra.

Af tilstandsrapporten, der blev udarbejdet, da jeg købte huset, har jeg måttet konstatere alvorlige fejl, og jeg tvivler på, at den, der har udfærdiget rapporten, faktisk har besigtiget taget inde fra. Imidlertid er hans ansvar forældet, og et ansvar mod ham ikke forfølges.

3) Rør i skunk

Skaden er anmeldt mundtligt begge gange og afvist på stedet. At der ikke foreligger skriftligt tilbagemelding herpå ændrer intet. Der er tale om at rørene er lagt i skunk og fryser til. For at undgå sprængning af rør, lader jeg vandet løbe på 1. sal i frostperioder. Der er lagt nye rør, så ved da de blev lagt burde rørføringen være lagt uden risiko for sprængning. Desuden var 1. salen ikke taget i brug til beboelse ved opførelsen mig bekendt, så Danske Forsikrings argument har ikke værdi.

Konklusionen er, at taget er lagt mangelfuldt i forhold til vejledning, skik og brug mv. Der er væsentligt forhøjet risiko for skader, og der har allerede været en alvorligt rådskade som har udviklet sig over lang tid. Tilstandsrapporten anfører dette med rette, og min klage imødekommes."

Heroverfor har selskabet i brev af 27/2 2014 til nævnet bl.a. oplyst:

"**Carporten**
Vi finder det ikke sandsynliggjort, at der på carporten findes bygningsskader, der nedsætter bygningens brugbarhed eller værdi nævneværdigt sammenlignet med en tilsvarende bygning udover, hvad vi allerede har dækket.

Vores kunde har selv i forbindelse med anmeldelsen sendt os tilbud på 18.525 kr. fra ..., som omfatter nedtagning af tegl, opmåling/tilpasning, oplægning af tegl og stillads. Vi har godkendt dette tilbud.

Vi gør desuden opmærksom på, at der allerede på tidspunktet for overtagelsen tilbage i 2005 fremgår af tilstandsrapporten, at tagsten ikke går udover vindskedebræt på halvdelen af hver gavl på carport, og at der fare for rådskader.

Desuden fremgår det under punkt 8.5, at der ses trænedbrydning i carportens træværk, herunder remender.

Vi må således fastholde, at der ikke på tidspunktet for overtagelsen i 2005 er sandsynliggjort skader, der går udover tilstandsrapportens alvorlige skader og den udbedring med omlægning af tegl til 18.525,- kr. som vi allerede har dækket.

Tag på beboelsen
Vi må fastholde, at der ikke er konstateret skade som følge af tagstenenes oplægning.

Den skade, som vores kunde henviser til, som er dækket på husforsikringen, er en rådskade, som findes på undertagsbrædder under tagpap på selve kvisten, og netop ikke i forbindelse med tagstenenes lægning på de regulære tagflader. På kvisten er der jo tale om en helt an-

den konstruktion. Vi henviser til den vedlagte billedrapport, hvor der er billede af kvisten med tagpap og rådskaden.

Denne skade skyldes således manglende ventilation i forbindelse med undertagsbrædderne eller måske at tagpappen tidligere har været utæt. Der er ikke tagsten på kvisten.

Under punkt 8.11 i tilstandsrapporten fremgår, at isolering er ført helt ud mod undertag/tagflade, hvorfor der ikke er tilstrækkelig ventilation i tag- og loftrum. Note: Forholdet hindrer jævnt fordelt ventilation i tag-loftrum, hvilket kan medføre kondensproblemer. Isolering bør tilrettes, så der opstår tilstrækkelig luft mellem undertag og isolering.

Forholdet har fået karakteren K3, som beskriver en kritisk skade

Vi anser således ikke denne rådskade på kvisten for relevant for vurderingen af tagstenenes oplægning.

Vi må forholde os til, at der trods det forhold, at tagstenene nu har lagt der i over 20 år, ikke er indtrådt skade som følge af deres lægning.

Vi finder det således ikke sandsynliggjort, at forholdet medfører en skade eller nærliggende risiko for skade, der nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt sammenlignet med en tilsvarende ejendom fra 1949 med en 20 år gammel tagstensbelægning.

Rør i skunk
Rørene i skunken ses ikke anmeldt til ejerskifteforsikringen, og er derfor ikke konkret behandlet. Det er muligt, at forholdet er drøftet med vores taksator under besigtigelserne i forbindelse med vores kundes mange anmeldte skader.

Da forholdet ikke er anmeldt og vi ikke har modtaget dokumentation for, at bygningen skulle have undergået ændringer, der medfører, at senere lovgivning end på opførelsestidspunktet i 1949 skal overholdes, kan vi ikke på det foreliggende grundlag behandle sagen yderligere.

At tilstandsrapporten fremgår tværtimod, at bygningen fremstår som ved opførslen, og at der ikke er foretaget væsentlige ændringer af indretning og konstruktioner. Jeg henviser til tilstandsrapporten side 5.

På nuværende tidspunkt må vi forholde os til, at ejendommen er opført i 1949, og at det på dette tidspunkt var helt sædvanligt at rør i skunk ikke var isolerede, ligesom der ikke er konstateret skader som følge af frostsprængninger. Vores kunde har trods alt beboet ejendommen siden 2005, og sælger før dette uden, at der indtrådt skade som følge af forholdet.

Det påhviler forsikringstager at sandsynliggøre en forsikringsbegivenhed, jf. forsikringsaftalelovens § 22. Vores kunde er velkommen til at anmelde forholdet hos os med dokumentation for, at forholdet var ulovligt på udførelsestidspunktet eller adskiller sig nævneværdigt fra en tilsvarende ejendom fra 1949, så vi kan vurdere forholdet reelt.

For nærværende anser vi det ikke for sandsynliggjort, at der er tale om en skade i forsikringens forstand."

Ved mail af 8/3 2014 meddelte klageren nævnet, at han havde fået udarbejdet en ny tilstandsrapport i forbindelse med et forventet salg af ejendommen. Klageren har i mail af 11/3 2014 til nævnet bl.a. anført:

> "Det er fortsat ukorrekt, når det urigtigt af Danske Forsikring hævdes, at der ikke har været skader som følge af taglægningen. I 2013 blev der udført arbejde for samlet ca. 40.000 kr. på taget. Skaden var en direkte årsag af, at der ikke er lagt undertag eller understryget.
>
> Danske forsikring anerkendte skaden, men mente, at husforsikringen skulle gå forud, hvilket Alm. Brand accepterede. Såfremt nævnet ønsker det, fremsender jeg gerne kvitteringer.
>
> Jeg vedlægger tillige tilstandsrapport af 7. marts 2014, hvoraf fremgår vurderingen K3 som følge af manglende understrygning/tagkit ved inddækning over kvist, som ved tagsten mod øst samt K1 tagsten ikke er fuget i lodrette overlæg, som foreskrevet af fabrikanten. På undersiden fremhæver den byggesagkyndige, at der er skjolder, der tyder på vandindtrængen. Det vurderes samtidig, at der er risiko for vandindtrængen og fygesne.
>
> Det kan altså objektivt konstateres, at 2 tilstandsrapporter udarbejdet af forskellige firmaer, når til samme resultat. Der er alvorlige fejl på taget som hvis udbedring ikke sker medfører alvorlig skade (K3). Det kan også objektivt konstateres, at der har været skade.
>
> Hertil kommer, at jeg som en del af en handel af huset, har måtte give afslag på 130.000 kr. til udbedring af tag. Derved er et tab også dokumenteret. Hertil kommer, at jeg i forvejen har nedsat huset fra 3.595.000 kr. til 3.395.000 kr.
>
> For så vidt angår carporten er taglægningen mangelfuld, hvilket også er dokumenteret jf. tilstandsrapport, og der er forhøjet risiko for skade, idet det giver sig selv, at utætheder over carporten ikke medfører skade på samme måde som ved huset.
>
> For så vidt angår vandrør i skunken har Danske Forsikring undladt at omtale dette skriftligt, men jeg har modtaget afslag, hvilket også dokumenteres af, at Danske Forsikring ikke har gjort noget i forhold til at få afklaret, hvorvidt forholdet er omfattet af forsikringen efter klagen til nævnet."

Af den ovenfor omtalte tilstandsrapport af 7/3 2014fremgår bl.a.:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.6 Tagrender/tagnedløb	K2	Der ses ingen tagrende og nedløb fra hævet terrasse. Note: Det vurderes, at forholdet medfører opfugtning og skader på træbeklædningen.
	K1	Tagnedløb fra carporten er utæt og ikke forskriftmæssig fastholdt. Note: Det vurderes at forholdet giver risiko for skader på de underliggende bygningsdele.
	K3	Mod S/Ø er tagrendes endebund utæt. Note: Det vurderes at forholdet giver risiko for opfugtning af de underliggende konstruktioner.

11. 85284

	1.10 Undertage/understrygning	K1	Tagsten er ikke fuget i lodrette overlæg, som foreskrevet af fabrikanten. På undersiden af tagsten er der lidt skjolder der tyder på at der trænger lidt vand ind af overlæg. Note: Det vurderes at forholdet giver risiko for indtrængning af fygesne og slagregn på loftrummet, med skader til følge.
		K3	På loftrum ses der manglende understrygning/tagkit ved inddækning over kvist, som ved tagsten mod øst. Note: Det vurderes at forholdene giver risiko for indtrængning af fygesne og slagregn på loftrummet, med skader til følge.
Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
	1.11 Ventilation	K1	Tagkonstruktionen ventileres alene gennem bølger på tagsten, og gennem manglende fugning i lodrette overlæg på tagsten. Note: Der bør etableres ventilationssten/tudsten i den del af taget, hvor tagkonstruktionen er ført til kip.
	1.15 Andet Loftlem	K1	Loftlem er af uisoleret type og uden tætningslister. Note: Udover selve varmetabet fra en utæt loftlem, øger forholdet også risikoen for opstigning af varm luft til loftrummet, som dermed giver risiko for opfugtning, af især trædele. Ved eftersynet er der ikke målt forhøjet fugtindhold på loftrummet.

...

B	**Carport**		
A. Primære bygningsdele			
	1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
	1.1 Tagbelægning/rygning	K1	I skuret ses der ældre tørre fugtskjolder på underside af tagkrydsfinerpladerne. Note: Det vurderes at forholdet skyldes en tidligere utæthed i tagbelægningen.

...

C	**Carport/udhus**		
A. Primære bygningsdele			
	1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
	1.5 Udvendigt træværk ved tag	K1	Udragende rem-ender i gavl mod øst er ikke inddækket. Note: Udragende rem-ender bør renoveres for at undgå nedbrydning.
	1.6 Tagrender/tagnedløb	K2	Nedløbsrør er ikke ført til vand opsamlingstønde. Note: Det vurderes at forholdet ved overløb giver risiko for skader på træbeklædningen.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej	Ved ikke

...

2.	**Tage**			
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)? Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret? **2014 repareret og efterset af autoriseret håndværker - se 1.5**	☒	☐	☐

Ved brev af 1/4 2014 til nævnet oplyste selskabet, at det er en forudsætning for erstatningsudbetaling, at der sker udbedring skaden.

Klageren har i mail af 7/4 2014 til nævnet bl.a. oplyst:

"Desværre fortrød køberne efter rådgivning fra deres advokat under henvisning til tilstandsrapporten og selvom jeg tilbød yderligere afslag, brugte de under henvisning til advokatforbehold deres fortrydelsesret.

Sammenfattende kan jeg oplyse, at taget på huset og garagen er lagt forkert, og jeg nu har fået udbedret en rådskade. 2 tilstandsrapporter anfører fejl.

Om huset er det anført, at der er anført i begge rapporter K3 for manglende understrygning. Risikoen er aktualiseret ved at der faktisk er kommet fygesne ind og der faktisk har været større rådskade.

Om carport står der bla. ældre tørre fugtskjolder fra tidligere belægning. Det har åbenbart været tørt den dag, for der er synlige skjolder, der ikke er 'tørre'. Jeg sender fotos."

I brev af 21/5 2014 til nævnet fra selskabet hedder det bl.a.:

"**Carporten**
Der foreligger ikke nye oplysninger, der kan begrunde en ændring af vores vurdering af carporten, som fortsat er dækket i henhold til det tilbud på 18.525,- kr. som vores kunde jo selv har sendt os i forbindelse med anmeldelsen.

Tag på beboelsen
Vi må fortsat forholde os til, at der ikke er konstateret skade som følge af tagstenenes oplægning trods det forhold, at tagbelægningen nu har ligget i over 20 år.

Vores kunde anmeldte dette forhold, idet det i en ny tilstandsrapport fra den 17. oktober 2013 rekvireret til brug for salg var anført med karakteren K3, at der ikke var fuget i lodrette overlæg.

Vores kunde sender nu endnu en ny tilstandsrapport. Her har samme forhold- dog alene fået karakteren K1, hvilket bekræfter, at der ikke er risiko for følgeskade.

Vi må således fastholde, at vi ikke finder det sandsynliggjort, at forholdet medfører en skade eller nærliggende risiko for skade på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen i 2005, der nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt sammenlignet med en tilsvarende ejendom fra 1949 med en 20 år gammel tagstensbelægning.

At der 9 år efter udarbejdelsen af den gældende tilstandsrapport fra 2005 i forbindelse med en ny huseftersynsordning nu er noteret en K1 omkring tagstenenes fugning medfører ikke i sig selv, at vi kan tilbyde at fuge hele ejendommens tagstensbelægning, når dette ikke har været årsag til skade - særligt ikke henset til, at der ikke er krav om fugning.

Vores kunde henviser desuden fortsat til rådskaden på kvisten, som er dækket på husforsikringen. Vi gør igen for god ordens skyld opmærksom på, at denne rådskade er opstået på kvisten, som har tagpap og ikke tagstensbelægning, hvorfor vi ikke anser denne skade for relevant i vurderingen af tagstenenes lægning. Dette kan konstateres på fotorapporten.

Der nævnes nu et nyt forhold
Vores kunde henviser i sit brev nu til, at det af den bygningssagkyndige i den nyeste tilstandsrapport har gjort bemærkninger omkring inddækningen over kvisten med karakteren K3.

Dette forhold ses ikke tidligere behandlet og har ej heller været nævnt i den første af vores kunders indhentede tilstandsrapporter og har således ej heller tidligere været anmeldt eller besigtiget.

Kitning ved en inddækning anser vi dog 9 år efter overtagelsen som en del af sædvanlig vedligeholdelse og det er ikke på det foreliggende grundlag sandsynliggjort, at dette forhold har været til stede ved overtagelsen

På det foreliggende grundlag må vi forholde os til det indklagede forhold omkring lodrette fugninger i tagsten.

Rør i skunk
Vi fastholder, at det ikke er sandsynliggjort, at der på tidspunktet for overtagelsen i 2005 er tale om en skade eller nærliggende risiko for skade som følge af uisolerede rør i skunk.

Vi anser det desuden ikke for sandsynliggjort, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed sammenlignet med en tilsvarende ejendom fra 1949.

Vi henviser til AK 77.016, hvor tilfrosne rør for brugsvand i en ejendom fra 1975 henset til ejendommens alder ikke ansås for en skade i forsikringens forstand."

I mail af 6/8 2014 til nævnet fra klageren hedder det bl.a.:

"Tag på beboelsen
Problemet med taget er, at teglene ikke er fuget korrekt både vandret og lodret. Taget er ikke lagt i overensstemmelse med vejledningen. Der må derfor bestå en formodning for, at der er noget galt. DVS at taget er ikke så tæt som det skal være. Ved kraftigt nedbør trækker der vand ind mellem teglene, hvor der ikke er fuget. Konkret har det ført til en konstateret rådskade. At det skulle være tagpapet som påstået af selskabet er helt udokumenteret. Det er korrekt, der tagpapet blev fjernet for at komme ind til rådskaden. Under kraftigt nedbør trækker der vand ind mellem teglene afhængigt af vindretningen. Det skete således også forleden, og jeg sender som dokumentation fotos optaget ved midnat den 3-4. august 2014. At vandet synlig trak ind i soveværelset skyldes, at hanebåndene er fritliggende. At der også trækker vand ind mellem teglene kan der ikke herske tvivl om, vandet lægger sig i loftsisoleringen. Der foreligger således skade.

Jeg henviser samtidig til begge tilstandsrapporter, der udgør direkte dokumentation for, at der foreligger skade. Hertil kommer, at taget ikke er lagt i overensstemmelse med vejledningen."

Klageren og selskabet er efterfølgende fremkommet med yderligere kommentarer til nævnet.

14. 85284

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**6 Hvilke skader dækker forsikringen**

A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.
B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader 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 nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.
C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

7 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, således at sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
...
D Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.
…
I Skader, der er forårsaget af forhold, som sikrede på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis skaden i så fald ikke var opstået.
J Skader/følgeskader, der er opstået, efter at udbedring af en tilsvarende skade er blevet dækket, hvis sikrede i forbindelse hermed blev gjort opmærksom på, at en tilsvarende skade kunne opstå igen, hvis årsagen til skaden ikke blev udbedret eller fjernet.
K Bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for en ikke-sagkyndig køber.
...
21 Forsikringen er udvidet til at dække
A Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen – herunder fotos.

Nævnet udtaler:

Tagbelægning på beboelsen

Selskabet har anført, at det har ydet forsikringsdækning for en defekt tagsten mod havesiden. Det fremgår af tilstandsrapporten af 17/10 2012, at der er en skade på en enkelt tagsten over entredør. Henset til forsikringens ikrafttrædelsestidspunkt den 6/10

2005 finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er tale om et forhold, der var til stede på overtagelsestidspunktet.

I tilstandsrapporten af 17/10 2012 fremgår det endvidere, at tagsten ikke er fuget i lodrette overlæg, som er foreskrevet af fabrikanten, og at der på undersiden af tagstenene er lidt skjolder, der tyder på, at der trænger lidt vand ind af overlæg. Det er endelig noteret, at det skønnes, at der fortsat er risiko for lidt indtrængen af vand. Forholdet har fået karakteren K3. I samme tilstandsrapport har klageren oplyst, at taget ikke er eller har været utæt. I tilstandsrapporten af 7/3 2014 er forholdet vedrørende fugningen af tagstenene gentaget, men forholdet har fået karakteren K1.

Selskabet har i sit brev af 30/1 2014 blandt andet anført, at konstruktionen har bestået i over 20 år, uden at der kan konstateres skade.

Klageren har i sin mail af 11/2 2014 til nævnet oplyst, at taget ikke er utæt, men blot ikke tæt nok, og at der kan trænge vand ind, når det regner, afhængigt af vejrliget. Herudover har han anført, at tagsten har lettere ved at falde ned som følge af den manglende fugning. I sin mail af 6/8 2014 har klageren bemærket: ”Under kraftigt nedbør trækker der vand ind mellem teglene afhængigt af vindretningen. Det skete således også forleden, og jeg sender som dokumentation fotos optaget ved midnat den 3-4. august 2014. At vandet synlig trak ind i soveværelset skyldes, at hanebåndene er fritliggende. At der også trækker vand ind mellem teglene kan der ikke herske tvivl om, vandet lægger sig i loftsisoleringen. …” Klageren har endvidere anført, at forholdet ved tagstenene har forårsaget rådskaden på kvisten.

Nævnet bemærker, at selskabet har oplyst, at der ikke er tagsten, men tagpap på kvisten, hvor rådskaden blev konstateret.

Således som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at forholdet vedrørende tagstenene har medført rådskaden på kvisten.

Efter sin gennemgang af sagen – herunder den af klageren indhentede tilstandsrapport samt parternes indlæg for nævnet – finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdet vedrørende tagstenene nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, eller at der var nærliggende risiko herfor på overtagelsestidspunktet. Nævnet har herved bl.a. lagt vægt på tagbelægningens alder, at klageren overtog ejendommen i 2005 og først anmeldte forholdet den 29/10 2012, hvorfor nævnet finder, at det er betænkeligt at lægge til grund, at der siden overtagelsen har været problemer med vandindtrængen - herunder i et soveværelse - som følge af den manglende fugning af tagstenene. Nævnet bemærker i øvrigt, at det fremgår af tilstandsrapporten af 7/3 2014, at forholdet har fået karakteren K1, og at klageren i tilstandsrapporten af 17/10 2012 svarede nej til spørgsmålet, om taget var eller havde været utæt.

Nævnet finder endvidere, at det ikke er godtgjort, at forholdet er omfattet af forsikringens udvidede dækning. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning

Carport

Klageren har henvist til tilstandsrapportens punkt 1.1, 1.5, 1.6 og 1.10 i tilstandsrapporten af 17/10 2012. For så vidt angår punkt 1.1, 1.5 og 1.6, om tagstenenes placering i forhold til vindskede, om remender og tagnedløb finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdene på overtagelsestidspunktet gik ud over, hvad han måtte kunne forvente på baggrund af det oplyste om anmærkningerne i tilstandsrapporten af 21/4 2005 punkt, 8.1, 8.5 og 8.6. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning herfor.

Klageren har i sin mail af 7/4 2014 til nævnet bemærket, at der er synlige skjolder, der ikke er tørre, og at dette skyldes manglende understrygning.

For så vidt angår det i tilstandsrapportens af 17/10 2012 punkt 1.10 anførte om undertage/understrygning af taget på carporten finder nævnet efter en gennemgang af sagen – herunder oplysningen om carportens alder – at klageren ikke har bevist, at det an-

meldte forhold vedrørende tagbelægningen udgjorde en dækningsberettigende skade på overtagelsestidspunktet. Nævnet finder endvidere, at det ikke er godtgjort, at forholdet er omfattet af forsikringens udvidede dækning. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Nævnet har bemærket, at selskabet har oplyst, at det har anerkendt forholdet vedrørende tagstenenes placering i forhold til vindskeden. Selskabet har anerkendt at dække udgifterne til nedtagning af tegl, opmåling tilpasning, oplægning af tagsten og stillads.

Rør i skunk

Klageren har oplyst: ”For at undgå sprængningen af rør, lader jeg vandet løbe på 1.sal i frostperioder.” Det fremgår af tilstandsrapporten af 17/10 2012, at der er isolering mellem spær ud mod tagsten og lægter i skunkrum.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold vedrørende rør i skunk udgør en dækningsberettigende skade, eller at der er nærliggende risiko herfor, eller at forholdet er omfattet af forsikringens udvidede dækning.

Inddækning ved kvist

Det fremgår af tilstandsrapporten af 7/3 2014, at der i loftsrum ses manglende understrygning/tagkit ved inddækning over kvist, som ved tagsten mod øst. Forholdet har fået karakteren K3.

Henset til, at forholdet først konstateres i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten af 7/3 2014, og til forsikringens ikrafttrædelsestidspunkt den 6/10 2005 finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der er tale om et forhold, der var til stede på overtagelsestidspunktet. Med henvisning til forsikringsbetingelserne punkt 6A finder nævnet herefter, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning, hverken i henhold til forsikringens basis eller udvidede del.

18. 85284

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen