Ankenævnet for Forsikring

Den 3. juni 2015 blev i sag nr. 87045:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for anmeldte forhold vedr. tagkonstruktion og sokkel samt afvist at betale for undersøgelsesomkostninger til en murer.

Selskabet har henvist til tilstandsrapportens anmærkninger, samt at klageren ikke har bevist, at der var dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet. Selskabet har afvist at betale for undersøgelsesomkostninger med henvisning til, at undersøgelserne ikke var aftalt med selskabet, og at disse undersøgelser ikke har påvist dækningsberettigende forhold.

Den forsikrede ejendom er opført i 2006. Klageren overtog ejendommen den 31/7 2007 på baggrund af en tilstandsrapport af 17/5 2007.

Det fremgår af sagen, at selskabet i slutningen af 2013 anerkendte dækning for tre anmeldte skader: revner i formur over garageporte, afskallende facadepuds og revner i facademur ved muret søjle/terrasse. Selskabet har desuden betalt 16.940,63 kr. for undersøgelsesudgifter til en rådgivende ingeniør, jf. faktura af 11/5 2014.

Den 17/3 2014 anmeldte klageren forhold vedrørende tagkonstruktion og sokkel, som selskabet har afvist at yde dækning for. Selskabet har desuden afvist at betale undersøgelsesomkostninger til klagerens murer.

Tilstandsrapporten indeholder følgende oplysninger:

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K3	Sokkelpuds under døre og vinduespartier samt på punktfundament mangler færdiggørelse, hvilket giver risiko for vandindtrængen samt fugtrelaterede skader på sokler.
…			
	8. Tagkonstruktion		
	8.1 Tagbelægning/rygning	K1	Ved fodkant/tagrender har tagsten steder med ringe eller ingen udhæng over fodkant/tagrender.
	8.3 Skotrender/inddækninger	K3	Ved tagfod/tagrender har fodkant ringe fald mod tagrender samt steder med bagfald, hvilket giver øget risiko for vandindtrængen samt fugtrelaterede skader på tilstødende bygningsdele.

Af købsaftale af 20/5 2007 fremgår bl.a.:

> **"16. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår**
> …
> Det er mellem parterne aftalt, at sælger inden overtagelsesdagen udbedrer fig. iht. tilstandsrapport af 17.05.2007.
> A Beboelse
> Pkt. 1.2. sokkel
> …
> Pkt. 8.1. tagbelægning
> Pkt. 8.3. tagrender
> …
>
> Ovennævnte punkter udbedres af sælger og sælger sørger for inden overtagelsen at få lavet en allonge til tilstandsrapporten hvor den byggesagkyndige 'syner' og godkende punkterne. Det kan blive aktuelt at lave to allonger, såfremt pkt. 4.3. i A Beboelsen ikke kan udbedres inden overtagelsesdagen. Denne omk. betaler sælger.
> Såfremt ovennævnte punkter, dog bortset fra pkt. 4.3. i A beboelsen, ikke er udbedret inden overtagelsesdagen kan køber lade det udføre for sælgers regning.
> …
>
> Der er aftalt at sælger udbedre følgende, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten:
> …
> I forbindelse med sokkelen skal repareres jf. ovenfor, så skal sokkelen gennemgås generelt om huset."

I arkitektrapport af 30/3 2009 hedder det bl.a.:

> **"Vedr.: Tilstandsrapport … - Ejendommen ...**
> Da den beskikkede byggesagkyndig der har udarbejdet ovennævnte rapport ikke er mere, er køber og sælger enige om at undertegnede besigtiger de punkter som er nævnt i købsaftalens side … og tilstandsrapport.
>
> **Følgende konstateres ved besigtigelsen:**
> **Pkt. 1.2 Sokkel:**
> Sokkelpuds er eftergået og repareret - punktet slettes.
> …
>
> **Pkt. 8.1 Tagbelægning:**
> Tagbelægning, undertag, fodblik mv. er gennemgået og udført af anerkendt firma.
> Der kunne ikke konstateres mangler ved dette.
>
> **Pkt. 8.3 Tagrender:**
> Tagrender er oprettet med fald mod nedløb."

Klageren har i klageskemaet af 4/12 2014 anført:

> **"Sagsfremstilling.**
> Huset havde synlige skader, revner i murværket ved en bærende søjle samt over garageportene ligesom der være skader på det pudsede murværk og sokkel. Skader på sokkel var ikke anmeldt i første omgang. Ved en gennemgang af Murefirmaet … blev jeg gjort opmærksom på manglerne på sokkelen. Murefirmaet … gør ligeledes opmærksom på, at der er mangler ved taget (tagsten er ikke korrekt fastgjort og der er mulighed for samling af vand på undertaget), som kan forårsage skader på sigt, hvilket taksator under besigtigelsen godt kunne se muligheden for selvom der ikke var nogen åbenbare skader på tidspunktet.
>
> Både klager og [murer] er af den opfattelse, at taksator accepterede de undersøgelser som blev foreslået af [murer]. Taksator gjorde heller ikke opmærksom på, at man ikke ville dække omkostninger til undersøgelserne, da redegørelse blev fremsendt den 1. april 2014. Det var først da faktura blev fremsendt, at man nægtede at ville dække disse omkostninger.
>
> **Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?**
> A) Selskabet skal dække udbedring af skader på sokkel på de områder, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Tilstandsrapporten nævner at soklen skal pudses op til underkanten af vinduerne og dørene, som går ned til gulvet og var sat i efter man havde pudset soklen op.
>
> B) Selskabet kan vælge mellem 1) at anerkende muligheden for at der kan opstå skade på taget og betale for udbedring af skaderne når/hvis de opstår eller 2) udbedre manglerne, fastgøre tagsten og ordnet undertaget.
>
> C) Selskabet betaler faktura fra Murefirmaet … vedrørende indledende undersøgelser som var igangsat efter aftale med taksator. Taksator bad ikke om overslag på dette."

Klageren har i mail af 5/4 2014 til selskabet anført:

> "Jeg har, efter at have gennemgået den rapport der er udarbejdet af [arkitekt], svært ved at forstå, at den ikke anerkendes som et tillæg til tilstandsrapporten. Det fremgår af [arkitekts] rapport, at den bygningssagkyndige … som udarbejdede til oprindelige rapport var afgået ved døden (ikke er mere), hvorfor han ikke kunne udarbejde tillægget. Som det fremgår af [arkitekts] hjemmeside …, så er [arkitekt] tilknyttet huseftersynsordningen og udarbejder ligeledes tilstandsrapporter. [Arkitekt] henviser i sin rapport til både tilstandsrapporten og købsaftalen, det er således klart at manglerne skal udbedres på en måde, så anmærkningerne i tilstandsrapporten annulleres, og [arkitekt] må antages at have de fornødne kvalifikationer til at varetage denne opgave.
> …
>
> Som oplyst på vores møde, behøver taget ikke blive udbedret på nuværende tidspunkt. Der var dog heller ikke tvivl fra din side, at den nederste del af taget (under tagstenene) var udført på en måde, hvor der kunne ligge vand, der på sigt kunne medfører skade på tagkonstruktionen. Jeg vil dog gerne have en anerkendelse af, at såfremt der måtte komme skade på tagkonstruktionen, som følge at "vandskade" på den nederst del af tagkonstruktionen, så vil dette blive dækket, også i tilfælde af, at skade måtte ske efter udløbet af ejerskifteforsikringen."

Selskabet har i mail af 8/4 2014 til klageren bemærket:

> "Notatet fra Arkitekt … kan ikke anerkendes som en allonge til Tilstandsrapporten. I øvrigt er notatet også udarbejdet den 30.3.2009, og en allonge skal være udarbejdet inden købers overtagelse af ejendommen."

I mail af 15/7 2014 fra klageren til selskabet hedder det:

> **"Ad. - Tagkonstruktionen.**
> …
> 1. Der ER mulighed for at tagkonstruktionen kan blive beskadiget, såfremt skaden/fejlen ikke udbedres. Dette er beskrevet flere gange i tidligere korrespondance fra undertegnede og Murerfirmaet ... Dette vil ske, i tilfælde af, at der samles vand under tagstenene på den nederste del af tagkonstruktionen på grund af den fejlkonstruktion som beskrevet af Murerfirmaet ...
> 2. Dette forhold er IKKE beskrevet i tilstandsrapporten.
> Derved er betingelserne for at skaden/fejlkonstruktionen er omfattet af ejerskifteforsikringen. …
>
> **Ad. - Soklen**
> Jeg er enig i, at tilstandsrapporten er et øjebliks billede, dette er også grunden til, at det kun er delvis dækning at jeg kræver. De skader på soklen, som ikke direkte kan henledes til de anmærkninger må være omfattet af ejerskifteforsikringen. Anmærkningerne i tilstandsrapporten beskriver kun, at 'Sokkelpuds under døre og vinduespartier samt på punktfundament mangler færdiggørelse, hvilket giver risiko for vandindtrængen samt fugtrelaterede skader på sokler'. Jeg er derfor enig i, at udbedring af sokkelpuds under døre og vinduespartier (de store som går ned til soklen) eller hvor skader direkte kan henledes til dette punkt ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen. Konstruktionsfejl på soklen, som ikke kan henledes direkte til punktet er derfor omfattet af ejerskifteforsikringen.

Ad. - Regning på 22.620,77 kr.
Jeg deltog selv i besigtigelsen af ejendommen, hvor både [taksator] og [murer] var til stede. En stor del af fakturaen omfatter en besigtigelse af tagkonstruktionen, da det var klart ved en hurtig besigtigelse af et enkelt sted på taget, at tagstenene måske ikke var fastgjort korrekt til tagkonstruktionen.

Jeg fik den klare opfattelse, at [taksator] var enig i, at dette burde undersøges, da jeg oplyste, at en mindre del af taget fik tagsten revet løs i stormene i vinters. Det var dog ikke mere end, end jeg selv kunne lægge på plads. Dette blev også oplyst til [taksator].

[Taksator] udbad sig kun et overslag over de ingeniørmæssige beregninger men ikke for de undersøgelser som Murerfirmaet …, efter aftale med [taksator] skulle foretage. Denne mangelfulde kommunikation må helt klart komme Gjensidige til last, hvorfor fakturaen fra Murerfirmaet … bør dækkes af Gjensidige."

Selskabet har i brev af 6/2 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Ad tagkonstruktion)
I sin Ankenævnsklage gør klager gældende, at der er mulighed for, at der kan opstå skade på taget med henvisning til, at tagsten ikke er korrekt fastgjort, samt at der er risiko for vandsamling på undertaget.

Indledningsvist bemærker vi, at vores taksator ved sin besigtigelse af taget den 2. april 2014 ikke konstaterede en aktuel skade, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 14.

Vores taksator konstaterede ved sin besigtigelse af taget, at der ikke var monteret det antal bindere på taget som håndværksmæssigt anbefales. De manglende tagbindere er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Ifølge Ankenævnspraksis er et mindre antal tagbindere end det normalt anbefalede ikke i sig selv en skade, se hertil Ankenævnskendelser nr. 71.414 og 84.245. Det mindre antal tagbindere udgør og medfører heller ikke en nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 14.

Murer … bemærkede i mail af 1. april 2014, at tagkonstruktionens nederste lægte lå helt ned til undertaget, så eventuel vand på undertaget ikke kunne passere uden at få kontakt til lægten; derudover var der ikke tilstrækkelig ventilation pga. montering af uventileret fuglegitter.

I tilstandsrapporten var der angivet en K3 vedrørende tagfod og tagrender, idet der var en øget risiko for vandindtrængen samt fugtrelaterede skader på tilstødende bygningsdele. Klager er herved blevet gjort opmærksom på en kritisk skade ved tagkonstruktionen, og eftersom forholdet ikke er klart forkert beskrevet, er der ikke dækning, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 17a.

Som redegjort for i vores brev af 5. november 2014 har vores taksator oplyst, at en udbedring af K3 på tagfod og tagrende automatisk vil medføre udbedring af forholdet vedrørende den nederste lægte. Desuden konstaterede vores taksator ikke en aktuel eller nærliggende risiko for skade pga. utilstrækkelig ventilation.

Henset til at den omhandlede ejendom er opført i 2006 og overtaget af klager i 2007, mens der ikke - syv år efter overtagelsen - er konstateret (vand)skade pga. det anmeldte forhold, hverken pga. tagbinderne eller den nederste lægte og undertaget, er det således vores vurdering, at der ikke er nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetin-

gelserne pkt. 14, ej heller har klager sandsynliggjort, at forholdet var til stede på overtagelsestidspunktet, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 16.b.

Ad sokkel)
Klager anmeldte den 17. marts 2014 skade på sokkel. Efter besigtigelse konstaterede vores taksator i mail af 2. april 2014, at sokkelen fremstod med afskalninger og revner, særligt ved døråbninger. I mail af 4. juni 2014 gjorde klager gældende, at der var skade på sokkel udover det i tilstandsrapporten anførte, og henviste i den forbindelse til tilbud af 9. marts 2014 fra Murerfirmaet ...

Ifølge tilstandsrapporten pkt. A 1.2 manglede der sokkelpuds under døre og vinduespartier, samt på punktfundament mangler færdiggørelse; det var givet karakteren K3. Karakterangivelsen burde give klager en skærpet opmærksomhed omkring denne bygningsdel.

Det fremgik af købsaftalen …, at i forbindelse med reparation af sokkelen skulle husets sokkel generelt gennemgås. Klager havde således aftalt med sælger, at der udover udbedring af det i tilstandsrapporten nævnte angående soklen, skulle foretages en generel gennemgang. Dermed var klager gjort opmærksom på, at tilstandsrapporten ikke udelukkende beskrev sokkelproblemer specifikke steder. I skrivelse af 30. marts 2009 fra Arkitektfirmaet … bemærker vi, at der ikke er gjort notat om mangler på soklen.

Ifølge forsikringsbetingelserne pkt. 16.b er dækning betinget af, at forholdet er til stede på overtagelsestidspunktet. Eftersom revner i murværk ved bærende søjle samt over garageportene samt forhold på det pudsede murværk og sokkel, ikke er nævnt i tilstandsrapporten, samt eftersom klager først anmeldte forholdet vedrørende soklen den 17. marts 2014, finder vi det ikke sandsynliggjort, at det anmeldte var til stede på overtagelsestidspunktet. Endelig bemærker vi, at ejerskifteforsikringen ikke dækker for manglende vedligeholdelse.

Ad undersøgelsesomkostninger)
Det er fast forsikringsretlig praksis, at forsikringstager skal sandsynliggøre, at der er tale om en dækningsberettiget skade. Undersøgelsesomkostninger er af den grund for egen regning, indtil en dækket skade er konstateret. I nogle tilfælde kan undersøgelsesomkostninger dog dækkes, selvom en skade ikke dækkes, men dette skal være efter en klar forudgående aftale med selskabet (typisk ved forhold som sandsynligvis kan give en erstatning).

Ved mail af 4. november 2013 meddelte vores taksator dækning for revner i murværk over porte i garage, revner i murværk ved terrasse og afskallet puds i hjørne ved overdækket terrasse; dermed godkendte vores taksator udgifter til ingeniørarbejde vedrørende revner over garageport samt søjle i sydøst facade, jf. prisoverslag af 3. november 2013 fra Rådgivende Ingeniørfirma ... Ved mail af 6. maj 2014 fremsendte Murerfirmaet … faktura for undersøgelsesarbejde på kr. 22.620,77 for gennemgang af tagkonstruktion mm. Ved mail af 12. maj 2014 meddelte vores taksator, at faktura af 11. maj 2014 fra Rådgivende Ingeniørfirma … angående undersøgelsesarbejder var betalt.

Angående taget er der ikke fra vores taksator givet udtryk for, at der var en sandsynlig skade på taget, og taksator har heller ikke (eksplicit eller ved sin adfærd) godkendt dækning af undersøgelsesomkostninger vedrørende tagkonstruktionen. Det er derfor for egen regning, at klager igangsatte omfattende undersøgelse af taget, og udgiften til Murerfirmaet … på forundersøgelse er således ikke dækningsberettiget.

Senest ved vores brev af 5. november 2014 tilbød vi klager et forligsmæssig tilbud på kr. 10.000 til fuld og endelig afgørelse angående dækning af de omhandlede undersøgelsesomkostninger. Klager har ikke taget imod forligstilbuddet, hvorfor det er bortfaldet.

Af ovennævnte grunde skal vi hermed fastholde, at der ikke var tale om en aktuel eller nærliggende risiko for skade på tagbelægning og -konstruktion, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 14, at klager ikke har sandsynliggjort, at de anmeldte forhold på soklen var til stede på overtagelsestidspunktet, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 16.b, samt at vores taksator ikke havde givet tilsagn om dækning af omkostninger til omfattende undersøgelse af taget."

Af murertilbud af 9/3 2014 fremgår bl.a.:

"Arbejdet omfatter:
…
Sokkel
Soklen er meget skadet. Alt løssiddende puds afrenses, belægningssten optages i nødvendigt omfang og der udføres en netarmeringspuds på soklen.
Kr. 71.721 [ekskl. moms]
…
Tag
Opstilling af stillads, af- og genmontering af tag, montering af nyt fuglegitter, ændring af nederste lægte, udskiftning af defekt fodblik.
Kr. 66.195 [ekskl. moms]"

I rapport af 1/4 2014 fra klagerens murermester hedder det:

[Nummereringen henviser til husets forskellige tagflader.]

"**1** Der er afmonteret 17 tagsten og der var ingen binder på de 17 sten og jeg kunne se der manglede binder flere steder.
Løsning: Tagstene afmonteres fra vindskede til skotrender og ligges igen med nye binder for hver 2 sten. Der ud over hæves den nederste lægte og der monteres ventileret fuglegitter.

2 Der er afmonteret ca. 12 sten og der var 2 binder og manglede flere binder. Se løsning 1.

3 Der kunne konstateres at de 3-4 nederste rækker tagsten ikke var bundet og resten af tagsiden var bundet. Der var en del af binderne der ikke var sat på stenen. Ved fodblik var der et ombuk under undertaget som kunne medfører hul i undertaget. Den nederste lægte er savet ned i størrelse så den overholder ikke en T1 lagte mål (38*73).

Løsning: De 4 nederste rækker afmonteres og genmonteres med nye binder for hver 2 sten der ud over monteres der ventileret fuglegitter og den nederste lægte udskiftes der hvor den er savet ned i størrelse og hæves op så den ligger med luft over undertaget. Fodblikket gennemgås for ombuk der kan lave hul i undertaget.

4 4 rækker tagsten er ikke bundet og ellers er siden bundet der var nogle sten der var lettet lidt pga. vind, se billeder.

Løsning: 4 række sten og anden række afmonteres og genmonteres med nye binder for hver 2 sten 2 nederste række sten afmonteres og genmonteres med nye binder for hver sten.

5 Der var ca. 5 sten der var lettet pga. vind, se billede. Tagsiden var bundet. 2 nederste række tagsten afmonteres og genmonteres med nye binder for hver sten.

6 Der kunne konstateres der manglede undertags strammer og at tagsiden var bundet. Løsning: 2 nederste sten afmonteres og genmonteres med nye binder for hver sten.

7 Der manglede binder havde afmonteret ca. 14 sten og der var 2 binder, se billeder. Den nederste række sten var ikke bundet som man skal.
Løsning: Afmonter alle tagsten og genmonterer dem med nye bindere for hver 2-3 sten 2 nederste række afmonteres og genmonteres med binder for hver sten.

8 Kunne ikke kontrolleres da der var monteret solceller på denne tagflade.

Som generelt kan der konstateres at den nederste lægte ligge helt ned til undertaget så evt. vand på undertaget ikke kan passere uden at få kontakt til lægten. Der ud over var det monteret uventileret fuglegitter så der ikke er den tilstrækkelige ventilation på de 200 cm2 pr meter.

Den nederst tagsten ligget på fodblikket og der er stor risiko for at det med tiden kan lave hul i blikket. Den anden nederst tagsten falder ca. 10 mm i forhold til de andre sten og den nederste sten stiger igen det giver et forkert udsende. Der kunne også konstateres at der var blevet brugt skruer til at monteret min de 2 nederste lægter mange steder.

Der er 48,5 m rundt om huset."

Selskabets taksator har i mail af 2/4 2014 til klageren anført:

"Soklen fremstår med afskalninger og revner, særligt ved døråbninger. … Forholdet er ikke dækket da det er nævnt i tilstandsrapporten.
…

Der er anmeldt flere fejl/mangler ved tagkonstruktionen, bl.a. fejl ved tagfod og utilstrækkelig fastgørelse af tagsten. Tagbelægningen er glaserede falstagsten og undertaget er Huntonit, med en banevare langs tagfoden.

Ved min besigtigelse den 2.4.2014 blev tagsten demonteret ved tagfoden, men der sås ingen skader, som følge af de fejl/mangler der er anmeldt. I tilstandsrapporten er nævnt følgende: … Forholdet er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, da der ikke er aktuelle skader og det er min vurdering, at der ikke er nærliggende risiko for skader."

Af faktura af 5/5 2014 fremgår, at omkostninger til murerens undersøgelser udgør 22.620,77 kr. inkl. moms. Mureren har i mail af 8/5 2014 til taksator og klageren anført:

"Som beskrevet er der blevet brugt tid på at demonterer tagsten og genmonteres. Der er kontrolleret på 7 steder på taget og der er taget billeddokumentation af det hele.
…

Derudover er der brugt tid på optagning af belægning undersøgelser på søjle, stål og fundament iht. beskrivelser fra [ingeniør]."

Klageren har i mail af 22/5 2014 til selskabets taksator bemærket:

"Det forekommer besynderligt, at Gjensidige Forsikring ikke vil dække de undersøgelser, som er udført at [murer]. Undersøgelserne har alle ført til det omfang der er i gang med at blive udbedret nu. Bl.a. kan ingeniørberegningerne jo ikke laves uden dimensioner og omfang kendes inden.

Ligeledes var du, efter min vurdering, selv med til at i gang sætte undersøgelser, bl.a. omkring taget. Gjensidige burde derfor på dette tidspunkt have anmodet om et estimat af de undersøgelser, som bl.a. skulle bruges til ingeniørberegningerne."

Selskabet har i mail af 4/7 2014 til klageren anført:

"Vi har i denne sag allerede accepteret at dække udgifter til ingeniør, som var aftalt med [taksator] på forhånd. Min umiddelbare vurdering er, at vi er i vores gode ret til at fastholde, at vi ikke vil betale regningen til tømreren, men da vi er interesseret i at få sagen afsluttet, er vi indstillet på at betale 10.000 kr. til fuld og endelig afgørelse. Jeg vil gerne understrege, at vi ikke gør dette, fordi vi mener, at afgørelsen er forkert eller tvivlsom, men blot for at imødekomme vores kunder.

For god ordens skyld skal jeg nævne, at den forligsmæssige løsning er uden præjudice for en eventuel senere klagesag eller lignende. Jeg forbeholder mig derfor ret til at gøre alle juridiske argumenter gældende i en eventuel senere klage- eller retssag. Tilbuddet bortfalder såfremt I ikke indenfor 8 dage har bekræftet, at I ønsker at tage i mod dette."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 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 skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

15. Hvad dækker forsikringen udover lovens krav
Forsikringen er udvidet til at dække følgende:
a. ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som f.eks. bygningsreglement), hvis ulovligheden var til

stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, og dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.
…

16. Hvad er dækningen betinget af
Dækningen i henhold til punkt 14 og 15, er betinget af,
a. at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, …
…

17. Hvad dækker forsikringen ikke
Forsikringen dækker 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 en køber 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 forsikringstageren havde kendskab til, inden forsikringsaftalen blev accepteret."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at arkitektnotat af 30/3 2009, som ikke er indføjet i tilstandsrapporten ved allonge, og som i øvrigt er udarbejdet 1½ år efter forsikringens ikrafttræden, ikke kan anses for en del af tilstandsrapporten. Notatet har derfor ikke betydning for ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Sokkel

Taksator har den 2/4 2014 anført, at soklen fremstår med afskalninger og revner, særligt ved døråbninger. Af murertilbud af 9/3 2014 fremgår, at soklen er meget skadet. Løssiddende puds skal afrenses, belægningssten optages i nødvendigt omfang, og der skal udføres en netarmeringspuds på soklen.

I tilstandsrapport er med karakter K3 anført, at sokkelpuds under døre og vinduespartier samt på punktfundamenter mangler færdiggørelse, hvilket giver risiko for vandindtrængen samt fugtrelaterede skader på sokler.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der på overtagelsestidspunktet ca. 6½ år inden skadeanmeldelsen var skader på sok-

len, der ikke kan henføres til anmærkningerne i tilstandsrapporten, eller at tilstandsrapportens beskrivelse af skaderne var klart forkert.

Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Tagbindere

Klagerens murer har i rapport af 1/4 2014 anført, at der mangler tagstensbindere i forskelligt omfang på de enkelte tagflader. Mureren har konstateret, at nogle af tagstenene på to af tagfladerne var lettet lidt pga. vind. Klageren har oplyst, at tagsten rev sig løs under storme i vinteren 2013-14, men at det dog ikke var mere, end han selv kunne lægge på plads. Selskabet har anført, at taksator har konstateret, at der ikke er monteret det antal bindere på taget, som håndværksmæssigt anbefales.

Huset er opført i 2006. Nævnet finder, at det er godtgjort, at tagbelægningen mangler tagbindere. Nævnet finder henset til tagets beskedne alder og den omstændighed, at tagsten konkret har vist sig at rive sig løs i belægningen som følge af vind, at forholdet vedrørende manglende tagbindere udgør en nærliggende risiko for skade.

Nævnet finder, at forholdet ikke kan henføres under nogen af tilstandsrapportens anmærkninger vedrørende tagkonstruktionen, jf. punkt 8 i tilstandsrapporten.

Nævnet finder på den baggrund, at selskabet skal yde forsikringsdækning for fastgørelse af tagsten med et korrekt antal tagbindere.

Tag – andre forhold

Klagerens murer har i rapport af 1/4 2014 anført en række andre forhold ved tagkonstruktionen - herunder: Ved fodblik var der ombuk under undertaget, som kunne medføre hul i undertaget. Nederste lægte på en af tagfladerne var savet ned i størrelse og havde derfor ikke længere T1 lægtemål (38*73 mm). Generelt var de nederste lægter på alle tagflader lagt ned til undertaget, så vand ikke kunne passere uden at få kontakt til lægten. Der manglede ventilation i fuglegitter. Nederste tagsten lå på fodblik og kunne dermed med tiden lave hul i dette.

Nævnet lægger til grund, at der ikke siden overtagelsen 6½ år tidligere er konstateret tegn på opfugtning eller aktuelle bygningsskader i øvrigt som følge af de forhold, som mureren omtaler. Nævnet finder, at det ikke er bevist, at et eller flere af forholdene udgør en dækningsberettigende skade eller en nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand.

Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Undersøgelsesomkostninger

Nævnet finder, at murerens undersøgelser, der angår flere forhold, har bidraget til at afdække et dækningsberettigende forhold vedrørende manglende tagbindere ved tagsten. Nævnet finder på den baggrund, at klageren skal have dækket rimelige og nødvendige udgifter til murerens undersøgelser. Nævnet finder, at erstatningen for undersøgelsesomkostninger til mureren skønsmæssigt kan fastsættes til 12.000 kr. inkl. moms.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Gjensidige Forsikring, skal yde forsikringsdækning for fastgørelse af tagbelægningen med et korrekt antal tagbindere. Selskabet skal endvidere udbetale 12.000 kr. til klageren som kompensation for de af ham afholdte udgifter til murerundersøgelsen. Erstatningen skal – i det omfang klageren allerede har afholdt udgifterne – forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Marianne Højgaard Pedersen
formand