Den 18. november 2015 blev i sag nr. 88021:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Privatsikring. Hun klager over selskabets afgørelse vedrørende en anmeldelse om vandindtrængen gennem tagkonstruktionen og over, at huset er faldet i værdi.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1900 og tilbygget i 1990. Forsikringen trådte i kraft den 20/3 2011 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 1/9 2010. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

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? *Der er ikke adgang til skunkrum mod øst i bygning A.* *Garagen kunne ikke besigtiges fuldt ud pga. en del oplag af husgeråd m.v.* *Loftrum over garagen kunne ikke besigtiges, - rummet var fyldt op med husgeråd m.v.*		☐	☒	_____

…

3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K1	På facaden mod syd ved tagnedløbet er der lidt åbne og udfaldne studsfuger, og lidt huller. Generelt er der i bygningens murværk huset rundt flere steder porøse og løse studsfuger.

…

4.3 Fuger	K1	Under facadedøren mod øst mangler der fuge indvendigt.
5. Lofter/etageadskillelser		
5. Ingen bemærkninger		

…

2. 88021

8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K3	På tagfladen mod syd på tilbygningen er der øverst tæt ved skotrenden en revnet tagplade. Note: Der kan trænge vand ned i tagkonstruktionen.
8.5 Udvendigt træværk ved tag	K1	På gavl mod syd mangler der underbeklædning af udhænget.

Ejendommens sælger har i sælgeroplysningsskemaet i tilstandsrapporten bl.a. oplyst:

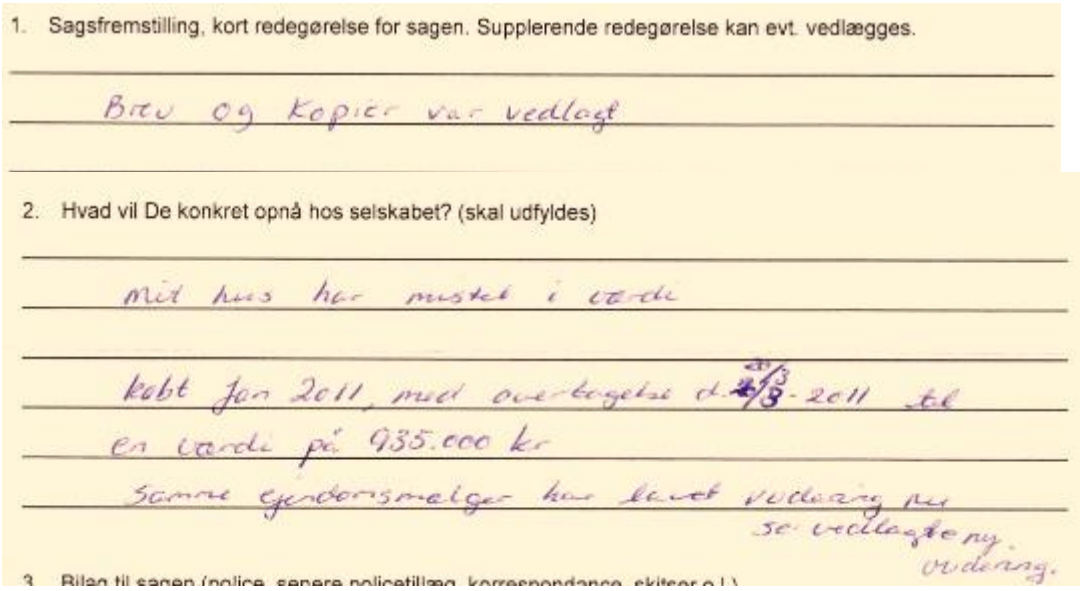
		Ja	Nej	Ved ikke
0.	**Generelle oplysninger**			
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen? **1. ejer fra 1968 - 2000. 2. ejer fra 2000 - 2010.**			
…				
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår?	☐	☒	☐
0.5	Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne? **Alt som medbyg.**	☒	☐	☐
…				
5.	**Lofter/etageadskillelser**			
5.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
…				
8.	**Tage**			
8.1	Har taget været utæt? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
8.2	Er, eller har der været skader omkring skotrender eller inddækninger? Hvis ja, hvilke?	☐	☒	☐
…				
8.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐

Klageren har i breve af 3/5 2015 og 19/5 2015 til nævnet bl.a. anført:

> "Jeg købte huset med overtagelse d. 20 marts 2011 i god tro og med en tilstandsrapport som blev gennemgået af Bank, … og kreditforening samt en tømrer gennemgik tilstandsrapporten. Jeg fik god for det og købte glad et hus som jeg kunne bo i resten af mine dage.
> …
> Min søn opdager så i september måned, at det regner ned gennem taget både i fyrrum og stue; samt at der er vand på gulvet i et værelse ovenpå.
>
> Jeg kontakter forsikringsselskabet Privatsikring, hvor jeg har tegnet en husejerskifteforsikring og oplyser dem om dette. De siger at jeg skal få en til at komme og vurdere dette. Jeg leder efter en kompetent tømrer og en stabil person for mig, som jeg giver fuldmagt til at handle på mine vegne. …
>
> Jeg får tømrer … fra … til at varetage dette for mig og dette har været en kamp uden lige som ikke er færdigt endnu. Der blev også sat på Husklagenævnet og advokat …
>
> Derfor tillader jeg mig at klage over forsikring selskabet Privatsikring som er et søsterselskab i Codan.
>
> Jeg har stadigt et tag der regner ned i, og jeg har fået udbetalt til at lave lofter i stue og værelse. Men hvad nytter dette når det stadigt regner ned.

Jeg har fået lavet ny tilstandsrapport. Jeg vedlægger begge dette brev til jer. Jeg ved mit hus har tabt i værdi og kan ikke sælges til samme værdi samt jeg kan ikke låne til omlægning eller få taget lavet. Jeg sidder i en ond ring som ikke er muligt at komme ud af pga. en persons dårlig tilstandsrapport.
…
Nu har jeg fået samme ejendomsmægler som jeg købte huset af og som viste mig huset i salget og var med mig hele vejen i mit køb af hus, herud og vurdere huset på ny og jeg er rystet. Huset kostede 935.000 kr. januar 2011 og her efter 4 år og 4 måneder er husets værdi på 675.000 kr. tabt på 260.000 kr. + alle mine udgifter til ny tilstandsrapport, advokat samt tømre, el og vvs undersøgelser og udtalelser. …"

Klageren har i klageskemaet af 20/6 2015 til nævnet anført:


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

Brev og kopier var vedlagt

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

mit hus har mistet i værdi

købt jan 2011, med overtagelse d. 21/3-2011 til

en værdi på 935.000 kr

samme ejendomsmægler har lavet vurdering nu

se vedlagte ny vurdering.

3. Bilag til sagen (police, senere policetillæg, korrespondance, skitser o.l.)

Selskabet har i brev af 24/6 2015 til nævnet anført:

"Forsikringstageren anmeldte i september 2011 telefonisk, at taget var utæt, og at der var fejl ved el-installationerne. Vi bad ved den lejlighed om at få en udtalelse fra en reparatør. Efterfølgende oplyste hun telefonisk, at hun havde indbragt klage over den byggesagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten.

D. 04.09.2012 modtog vi fra forsikringstageren kopi af diverse bilag vedrørende denne klage, herunder skønserklæring. Hun gjorde yderligere en række klagepunkter gældende på grundlag af udtalelser fra tømrer, vvs-installatør samt el-installatør.

Vores bygningskonsulent besigtigede ejendommen d. 05.11.2012 med deltagelse af bl.a. forsikringstageren samt tømrermester … Alle klagepunkter blev gennemgået, jf. besigtigelsesrapporten, bilag D.

Vi har i brev af 16.01.2013 meddelt forsikringstageren, at vi kan anerkende at dække udgiften til en overligger over dør i væg mellem gang og garage (punkt 18 i besigtigelsesrapporten), og i øvrigt redegjort for vores stillingtagen til de enkelte punkter.

Forsikringstagerens advokat fremkom herefter i brev af 01.05.2013 med bemærkninger til en række punkter i vores brev af 16.01., og vedlagde i den forbindelse en rapport udarbejdet af bygningssagkyndige. …. Denne omhandler endvidere en række nye forhold.

Som følge af de nye forhold foretog vi d. 08.07. atter besigtigelse af ejendommen.

Forinden vores bygningskonsulent havde udarbejdet en rapport vedrørende besigtigelsen oplyste forsikringstagerens advokat i brev af 05.08., at en række af klagepunkterne blev frafaldet, idet forsikringstageren havde opnået erstatning fra den bygningssagkyndige efter afgørelse truffet af Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige (herefter benævnt Disciplinærnævnet)

Vi har i brev af 26.09.2013 meddelt advokaten vores stillingtagen til de klagepunkter, der fortsat blev gjort gældende i henhold til ejerskifteforsikringen. Udover det punkt, vi anerkendte i vores brev af 16.01., accepterede vi endvidere dækning for så vidt angår nedbrudt træværk under skorstensinddækningen (punkt 12 i besigtigelsesrapporten). Vi har endvidere - som en imødekommenhed - anerkendt dækning vedrørende aftræk fra emhætte til trods for, at dette forhold efter vores opfattelse ikke udgør en skade i forsikringens forstand. Der var tale om, at et aftræk fra emhætten ikke var ført ud til det fri via en taghætte. Imidlertid var konstruktionen af ældre dato - formentlig fra 1990 - uden at det havde medført tegn på skader.

Forsikringstagerens advokat fremsendte med brev af 26.11.2013 tilbud vedrørende skorstensinddækning samt overligger over dør. Vi har i mail af 26.11. anerkendt disse tilbud med fradrag af den policemæssige selvrisiko på 5.000 kr. pr. skade.

Forsikringstagerens advokat vendte i brev af 22.01.2014 tilbage til sagen og oplyste, at der var sket en udvikling i skader på ejendommen, idet der trængte vand og fugt ind i et værelse, hvilket efter forsikringstagerens opfattelse skyldtes det tidligere anmeldte forhold vedrørende inddækninger ved kviste (punkt 13 i besigtigelsesrapporten), idet der er anvendt gamle inddækninger.

Vores bygningskonsulent foretog i den anledning besigtigelse d. 12.02. Han kunne konstatere, at fugten ikke stammede fra inddækningerne, men fra en utæt radiator. Vi har med mail af 12.02. fremsendt besigtigelsesrapport til advokaten og meddelt, at vi fastholder, at der ikke er godtgjort en dækningsberettigende skade på inddækningerne.

Forsikringstagerens advokat oplyste i brev af 15.05., at forsikringstageren havde fået repareret den utætte radiator, men nu oplevede vandindtrængen i gangen, og var af den opfattelse, at dette skyldtes tagkonstruktionen.

Bygningskonsulenten foretog d. 10.06. atter besigtigelse af ejendommen. Han vurderede, at der var mulighed for vandindtrængen ved den nordøstlige kvist, hvor der var bagfald. Indvendigt kunne anes en mindre fugtaftegning, der alene var af kosmetisk betydning.

Herudover var der en knækket tagplade, der må formodes at være knækket efter forsikringstagerens overtagelse af ejendommen, da den ikke er opdaget ved de tidligere besigtigelser, og idet ældre tagplader ofte revner som følge af vejrlig og temperaturforhold.

Vi har i mail af 16.06. anerkendt forholdet vedrørende inddækning, og bedt forsikringstageren foranledige indhentet et tilbud. Vi har dog gjort opmærksom på, at der vil blive foretaget afskrivning, idet den pågældende inddækning vurderes at være minimum 35 år. Vi

har afvist forholdet vedrørende den knækkede tagplade, idet vi ikke finder, at det har været til stede ved forsikringstagerens overtagelse af ejendommen, og i øvrigt må anses for at høre til almindelig vedligeholdelse.

Forsikringstageren har efterfølgende klaget over vores afgørelse, og vi har i breve af 27.06. samt 14.10.2014 redegjort for vores synspunkter.

*****

Foranlediget af klagen til Ankenævnet har vi gennemgået sagen på ny.

På grundlag af forsikringstagerens brev af 03.05.2011 (skal formodentlig være 2015) til Ankenævnet formoder vi, at klagen vedrører tagkonstruktionen, og ikke de øvrige klagepunkter.

Ejendommen er opført i 1900, og efterfølgende er der i 1983 opført en garage. Det fremgår af tilstandsrapporten, at ændringer på ejendommen altid er foregået som medbyg. Ved besigtigelsen d. 05.11.2012 kunne vores bygningskonsulent observere, at de arbejder, der er udført på ejendommen, bærer præg af at være udført af personer uden håndværksmæssig baggrund og viden.

Taget er omtalt som punkt 1 i den besigtigelsesrapport, bygningskonsulenten udarbejdede d. 08.11.2012.

Som det fremgår af rapporten, kunne han observere mindre fugtskjolder på loft i køkken/alrum samt loft over sydøstvendt værelse. Undersøgelse af skunken viste, at der ikke var tegn på fugt her. Bygningskonsulenten vurderede, at der ved visse vejrforhold kunne trænge vand ind ved blyinddækning ved kvistene. Blyinddækningerne havde tidligere været anvendt til det gamle eternittag og var blevet genanvendt i forbindelse med lægning af tegltag 20-25 år før forsikringstagerens overtagelse. De gamle huller i inddækningerne kunne muligvis være årsag til vandindtrængen. Ligeledes kunne skidt i skotrenden være årsag til opstuvning af vand og deraf følgende vandindtrængen i konstruktionen.

Vi har i brev af 16.01.2013 meddelt forsikringstageren, at vi ikke finder det godtgjort, at der er tale om et dækningsberettigende forhold, idet der ikke er trængt vand ned i 1½ år, og det slagregn kan trænge gennem en tagkonstruktion uden, at der er skade på taget.

Forholdet har været anmeldt til Disciplinærnævnet. Nævnet har i sin afgørelse af 24.06.2013 henvist til, at den bygningssagkyndige har taget forbehold for besigtigelse af skunk- og tagrum i bygning B, og at den bygningssagkyndige derfor ikke er erstatningsansvarlig vedrørende dette forhold.

Forsikringstagerens advokat har som anført i brev af 05.08.2013 oplyst, at klagen vedrørende dette punkt frafaldes.

Af øvrige forhold vedrørende taget har Disciplinærnævnet truffet afgørelse om, at den bygningssagkyndige er erstatningsansvarlig dels for fugtskade på gipsloft i fyrrum, dels for skade på inddækning omkring skorstenen. Forsikringstageren har i den anledning fået tilkendt erstatning.

Vi har på baggrund af Disciplinærnævnets afgørelse anerkendt at dække udgiften til reparation af det underliggende træværk, idet vi lægger til grund, at det er fugtskadet som følge af skaden på inddækningen.

> Med hensyn til inddækninger omkring kviste har vi som redegjort for anerkendt at dække disse, og bedt forsikringstageren indhente et tilbud. Vi har endnu ikke modtaget et sådan tilbud. Det skal tilføjes, at vi har foretaget afskrivning med 80 %, idet inddækningerne er minimum 35 år gamle.
>
> Vi er ikke bekendt med, hvorvidt forsikringstageren har fået udbedret det af Disciplinærnævnet anerkendte forhold vedrørende skorstensinddækningen. Som anført må vi antage, at forholdet omkring kvistinddækningerne ikke er udbedret, idet vi ikke har modtaget reparationstilbud desangående. Vi skal opfordre forsikringstageren til at oplyse, hvorvidt disse forhold er udbedret.
>
> På det foreliggende grundlag finder vi ikke, at forsikringstageren har godtgjort, at der foreligger en skade som beskrevet i forsikringsbetingelsernes punkt 5.
>
> Afslutningsvis skal bemærkes, at forsikringstagerens henvisning til ejendommens værdi ikke er relevant i relation til, hvorvidt der er godtgjort en dækningsberettigende skade, jf. AK 82.170."

Klageren er i breve af 20/7 2015 og 21/7 2015 til nævnet kommet med yderligere bemærkninger.

Selskabet har i brev af 28/7 2015 til nævnet bl.a. anført:

> "For så vidt angår henvisningen til ejendommens undertag, skal vi blot bemærke, at der er tale om, at undertaget visse steder ikke er strammet op - der var således ikke tegn på skader på det.
>
> Undertaget skønnes at være minimum 20 år gammelt. Bygningskonsulenten vurderer, at det er helt sædvanligt udført og oplagt. Han oplyser videre, at det er sædvanligt, at undertage med tiden bliver løsere. Om dette er sket efter overtagelsen vides ikke, men under alle omstændigheder vil fastgørelse af undertaget kunne udføres på ca. 4 timer, jf. besigtigelsesrapport af 16.06.2014 [bilag Q], eller for et beløb på ca. 2.000 kr., og må derfor anses for et bagatelagtigt forhold der ikke opfylder skadebegrebet i punkt 5 i betingelserne for Standarddækning."

Efterfølgende er klageren og selskabet fremkommet med yderligere bemærkninger i breve af 9/8 2015 og 19/8 2015 til nævnet.

Nævnet har fået forelagt sagens bilag. Et uddrag heraf gengives i det følgende.

7. 88021

Af skønserklæringen af 20/6 2012 indhentet af disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige fremgår bl.a.:

Klagepunkter:	
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne konstateres utætheder/manglende skumbølgeklodser ved skotrende mellem bygning A og B, foto 3. Herudover kunne der, i værelse mod sydøst (bygning A), konstateres fugtskjolde på loftet langs øst facade, foto 4, der kunne dog ikke umiddelbart konstateres utætheder i taget.
Ad 1. Konklusion:	BS har noteret at der, på tagfladen mod syd på tilbygningen, øverst tæt ved skotrenden var revnet tagplade, skaden er dog fejlplaceret under bygning A. Da der ikke umiddelbart kunne konstateres andre utætheder i taget, skønnes fugtskjolde på loft i værelse grundet kondensdannelse, som følge af mangelfuld isolering i skunkrummet herover.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Manglende skumbølgeklodser ved skotrende mellem bygning A og B (ses i tagrum over bygning B) er ikke noteret, men det er uvist hvorvidt BS har kunnet besigtige tagrummet pga. oplag. Mht. fugtskjolde på loft i værelse kan det ikke vurderes om fugtskjolde har været tilstede på besigtigelsestidspunktet, og da skunkrum mod øst ikke er tilgængelig, vurderes der ikke at være begået fejl ved ikke at nævne forholdene i tilstandsrapporten. *Note: BS har undtaget besigtigelse af skunkrum mod øst, samt tagrum over bygning B.*

Af taksatorrapport af 5/11 2012 fremgår bl.a.:

"***Ad 1 Omfang:*** (Taget er utæt - der er fugtskjolder på loft.)
Der kan konstateres mindre fugtskjolder på loft over spisebord i køkkenalrum og loft over sydøst vendt værelse. Ejere oplyste at loftet i værelse er blevet malet efter overtagelse. For at udelukke tilstedeværelsen af skadelig fugt i skunkvæg over loftet blev skunken på 1. sal undersøgt. Der var ingen tegn på fugt i skunken. Ved fugtmåling i rustikloftet kunne det konstateres at disse var tørre. Der var ved besigtigelse ikke andre tegn på vandindtrængning, end aftegning på loftet. Ejer oplyste at der var trængt vand ind gennem loftet lige efter indflytning, dog er det ikke set siden. Hermed er det ca. 1,5 år siden

Ad 1 Årsag:
Årsagen kan ikke fastlægges med sikkerhed. Det er dog sandsynligt at der kan være vejrforhold hvor regn kan trænge ind ved blyinddækning ved kvistene. Blyinddækningen ses at være genanvendt fra det tidligere eternittag, og det kan være ved de gamle huller der er risiko for vandindtrængning. Jeg vurderet at tegltaget er 20 - 25 år gammelt, hvormed der også kan være tale om tætninger ved blyinddækningen, som har sluppet pga. alderen.
Ved besigtigelsen forekom der skidt i skrotrende, hvormed nedbør kan opstuve og trænge ind i konstruktionen, dette kan også være årsagen til problemet.

Ad 1 Tidspunkt for årsagens indtræden:
Årsagen kan ikke fastlægges med sikkerhed
…
Ad 5 Omfang: (Manglende ventilation af tagrum Bygning A.)
[Klagerens tømrer] fremførte ved besigtigelsen at der mangler ventilation af tagkonstruktionen på bygning A med teglsten. Tagkonstruktionen er opført med undertag af materiale, hvor der indgår fiber og bitumen i materialet. [Klagerens tømrer]p har efter mødet oplyst at taget er af typen Haloten. Hvis der er tale om et undertag af typen Haloten vil undertaget være diffusionstæt. Hermed vil det være nærliggende at tro foreskrevne ventilations forhold ikke er overholdt. Konstruktionen blev ved besigtigelsen undersøgt flere steder, hvor det kunne lade sig gøre uden at foretage destruktiv indgreb. Der var ingen tegn på fugt i konstruktionen som følge af ventilationsforholdende.

Jeg mener tømres vurdering er korrekt, at taget er udført uden den ventilation som foreskrives ved denne type tag. Dog ser jeg ingen tegn på skader som følge af reduceret/manglende ventilation af tagkonstruktionen. Da taget, efter min vurdering er mere end 20 år gammelt, tænker jeg der er gået så lang tid at hvis der risiko for skader, som følge af reduceret luftgennemstrømning, ville dette være synligt. Herfor finder jeg ej heller der er nærliggende risiko for skader.

Ad 5 Årsag:
Udførelsesmæssige forhold.

Ad 5 Tidspunkt for årsagens indtræden:
Taget vurderes at være udført ca. 1990.
…
Ad 14 Omfang: (Undertag ikke korrekt strammet op, ventilation ikke efter forskrifter.)
Undertaget er besigtiget fra skunke og ved kip. Jeg vurder at undertaget er strammet så meget som muligt, hvilket tømrer medgav mig ved besigtigelsen.

Vedr. manglende ventilation af taget, er forholdet behandlet under pkt. 5."

Af en besigtigelsesrapport udfærdiget af en byggesagkyndig på foranledning af klageren den 22/4 2013 fremgår bl.a.:

"**Gennemgang af punkter fra besigtigelsesrapport fra Privatforsikring:**

Pkt. 1 Taget er utæt der er fugtskjolder på loft

Der kunne konstateres fugtpletter på loft i køkkenalrum og i værelse mod sydvest i stueetagen. I værelset mod sydvest er der sket bevægelser mellem brædderne på samme

placering som fugtpletter. Skaderne er placeret ca. 70 cm inde fra bagsiden af ydervæggen.

Placeringen af skaderne er umiddelbart under skunkvæggen på 1 sal samt den sydligste kvist.

Det er undertegnedes vurdering at skaderne er opstået dels på grund af utætheder i de forkerte udførte inddækninger ved kviste / tagplader og dels på grund kondensdannelser som følge af manglende ventilering af tagkonstruktionen kombineret med en delvis manglende tæthed i damspærre.

Forholdet burde fremgå af tilstandsrapporten.

…

Pkt. 13 Inddækninger langs kviste (hullet, ukorrekt tilskæring, ej korrekt nedlagt)

De anvendte inddækninger ved kvistene er formentlig udført af genbrug fra den tidligere tagdækning. Inddækningen kan derfor ikke udføres korrekt, der er bagfald og huller fra tidligere fastgørelser i inddækningsmaterialet

Forholdet giver en nærliggende risiko for, at kan ske indtrængning af vand i konstruktionen med stor sandsynlighed for fugtrelaterede skader.

Forholdet burde fremgå af tilstandsrapporten."

Klagerens daværende advokat har i brev af 1/5 2013 til selskabet bl.a. anført:

"Ad punkt 1 - taget er utæt, der er fugtskjolder på loft
Der er forkert udførte inddækninger ved kviste/tagplader, samt manglende ventilering af tagkonstruktion og delvis manglende tæthed i dampspærren. Disse forhold medfører en nærliggende risiko for skade, og har tilmed medført konkrete følgeskader i form af netop disse fugtpletter på loft. Der er tale om en dækningsberettiget skadesårsag, og I skal derfor også dække følgeskaderne heraf.

…

Ad punkt 13 - Inddækninger langs kviste (hullet, ukorrekt tilskæring, ej korrekt nedlagt)
De anvendte inddækninger ved kvistene er umiddelbart udført af genbrug fra den tidligere tagdækning. Inddækning kan derfor ikke udføres korrekt. Der er bagfald og huller fra tidligere fastgørelser i inddækningsmaterialet.

Dette forhold medfører en nærliggende risiko for fugtskade, hvorfor forholdet er dækningsberettiget."

Klagerens daværende advokat har i brev af 5/8 2013 til selskabet bl.a. anført:

"Under henvisning til ovennævnte skadenummer, skal jeg herved meddele, at følgende forhold, som jeg i mit brev af den 1. maj 2013, har klaget over til jer, frafaldes:

- Punkt 1 - Taget er utæt, der er fugtskjolder på loft.
- Punkt 2A og 2B - Loftet i stuen, samt værelse hænger.
- Punkt 3 - Gipsloft i fyrrum fugtskadet ved skorsten.
- Punkt 5 - Manglende ventilation af tagrum bygning A.

Klagen over de ovennævnte punkter frafaldes, idet min klient har opnået erstatning fra den bygningssagkyndige for disse forhold, efter afgørelse truffet af Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige."

Af taksatorrapport af 10/6 2014 fremgår bl.a.:

"**1. Konstatering:**
Jeg har tidligere foretaget tre tidligere besigtigelser af nærværende ejendom, hvormed rapporter dateret 5/11-2012, 8/72013 og 12/2-2014.

Huset er et enfamilieshus opført i år 1900, som ejer overtog d. 20/3-2011. Ejer har efterfølgende konstateret vandindtrængning under kvistvindue. Grundet inddækningen mellem kvist og tag er gammel, hullet og oprindelig stammer fra et tidligere tag har ejer opfattelsen af vandindtrængningen stammer herfra. Inddækningerne ved de to kviste er nævnt i rapport dateret d. 5/11-2012 med pkt. *13*. og igen behandlet i rapport d. 12/2-2014. Ved sidst nævnte rapport viste det sig at skaden på gulvet stammede fra en utæt radiator.

Ejer har for nylig oplevet meget kraftigt regnvejr med vandindtrængning som følge. Det dryppede flere steder i bryggers. Ejer har efterfølgende undersøgt taget for mulige utætheder.

1. Inddækning ved kvist har en mulig utæthed, se billede 1-5
2. Mulig indtrængning ved revnet tagplade, se billede 6

1.1 Omfang:

1. Der er mulighed for vandindtrængning ved inddækning ved den nordøstlige kvist, grundet en samling af blyinddækningen hvor der er bagfald. Jeg vurderer fremtidige vandindtrængen kan undgås ved at fastgøre undertaget under tagstenene (som hænger), samt ændre blyinddækningen, sådan at vandet ledes ud på teglstenene i stedet for at rende ind i konstruktionen. Opgaven vil kunne udføres på ca. 4 timer af tømrervirksomhed. Materialeforbrug er meget minimalt.

   Det er en lille aftegning på loftet efter vandindtrængningen, hvilket kan være svær at se.

2. Tagplade bør skiftes grundet revne.

1.2 Årsag:

1. Formentlig har blyinddækningen haft nuværende udformning siden taget blev skiftet, som ved kraftigt regnvejr kan medføre vandindtrængning til undertaget. Årsagen til vandet trænger ned gennem loft i bryggers, og ikke fanges af undertaget er undertaget hænger og vandet fra inddækningen herved kan løbe ind i konstruktionen.

2. Ældre tagplader har det med at revne som følge at vejr og temperaturforhold.

1.3 Tidspunkt for årsagens indtræden:

1. Inddækningen blev formentlig udført sådan da taget blev skiftet (før overtagelse af ejendommen). Undertaget, som hænger, er måske først indtruffet efter overtagelsen.

2. Tagpladen er revnet efter overtagelsen af huset...**ellers er jeg sikker** på den revnede plade var opdaget tidligere, da huset er gennemgået flere gange siden udarbejdelsen af tilstandsrapport."

Selskabet har i mail af 16/6 2014 til klageren bl.a. anført:

"Henset til bygningskonsulentens fornyede besigtigelse kan vi anerkende forholdet omkring inddækningen ved den nordøstlige kvist som dækningsberettiget i relation til ejerskifteforsikringen, jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.

Fsva. den knækkede tagplade finder vi ikke at forholdet har været til stede ved forsikringstagers overtagelse af ejendommen, men er sket mens forsikringstager har været ejer. Udskiftningen af tagpladen henhører efter vores opfattelse til den almindelige løbende vedligeholdelse af ejendommen, som ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Henset til at der ikke kan foretages udbedring ved en reparation af den eksisterende inddækning, men ske udskiftning af en bygningsdel er vi berettiget til at gøre aldersnedskrivning gældende, jfr. fællesbetingelsernes pkt. 2.

Som vi tidligere har anført, er der tale om ældre zinkinddækninger som er genbrugte - formentligt fra en ældre tagkonstruktion - og som er genanvendt igen - formentligt i 1990, da der blev foretaget en tilbygning. Det er bygningskonsulentens vurdering, at den pågældende inddækning som minimum er 35 år, hvorfor det er vores vurdering at der konkret kan foretages en nedskrivning med 80 % inden fratrækning af selvrisiko, som udgør kr. 5.000.

Forsikringstager bedes herefter foranledige, at der indhentes et tilbud på etablering af en ny inddækning ved den nordøstlige kvist. Tilbuddet skal fremsendes til Privatsikring for nærmere vurdering inden at udbedringen kan igangsættes. Vi henviser i den forbindelse til fælles betingelsernes pkt. 1. Privatsikring forbeholder sig retten til at indhente et alternativt tilbud såfremt forsikringstagers tilbud ikke kan godkendes"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Dækningen er betinget af:**

- at skaden er til stede ved købers overtagelse eller faktiske råden over ejendommen.
- at skaden konstateres og anmeldes senest tre måneder efter forsikringstidens udløb.

5 Hvad dækker forsikringen?

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 bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

6 Hvad dækker forsikringen ikke?

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.
  Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

2 Hvordan fastsættes erstatningen?

Erstatningen svarer til det beløb (nyværdi), det umiddelbart efter skaden vil koste at reparere eller genopføre det beskadigede ved brug af gængs byggemåde og på samme sted. Erstatningen kan ikke baseres på dyrere byggematerialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendte på skadetidspunktet.

…

Fradrag for værdiforringelse

Der bliver foretaget fradrag for værdiforringelse, hvis værdien af det beskadigede pga. slid, ælde eller andre individuelle omstændigheder er forringet med mere end 30% af nyværdien på skadetidspunktet. Det bliver bl.a. vurderet, hvilket forhold der er mellem genstandens alder og den formodede levetid. De vejledende regler, som fremgår af Levetidstabeller udarbejdet af Forsikring og Pension, bliver brugt. De kan få vejledningen hos Privatsikring."

Nævnet udtaler:

Selskabet anerkendte ved mail af 16/6 2014 et forhold vedrørende inddækningen ved den nordøstlige kvist som dækningsberettigende. Selskabet har henvist klager til at indhente et tilbud på udbedring, som selskabet kan tage stilling til. Selskabet har vurderet, at inddækningen er mindst 35 år gammel, og har konkret vurderet, at der ved udskiftning af denne kan foretages afskrivning med 80 % inden fratrækning af selvrisiko på 5.000 kr. Selskabet har efter det oplyste for nævnet ikke modtaget et tilbud på udbedring.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet efter en konkret vurdering har foretaget en afskrivning vedrørende inddækningen med 80 %.

13. 88021

Selskabet afviste ved samme mail af 16/6 2014 dækning for en knækket tagplade med henvisning til, at pladen ikke var konstateret knækket under de mange tidligere besigtigelser, der havde været af ejendommen. Selskabet fandt derfor, at klageren ikke havde bevist, at forholdet havde været til stede på overtagelsestidspunktet i 2011.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at den nu knækkede tagplade på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

For så vidt angår de forhold, som klagerens tidligere advokat har frafaldet over for selskabet, og øvrige forhold ved ejendommens tag, som selskabet ikke har tilbudt at dække – herunder undertaget – finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at disse er dækningsberettigende i henhold til den tegnede forsikring. Det, som klageren har anført om ejendommens værditab, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand