Ankenævnet for Forsikring

Den 30. november 2016 blev i sag nr. 89069:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gable Insurance AG
v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S
Industrivej 2
4683 Rønnede

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 hos Gable Insurance AG v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S. Hun klager over selskabets afslag på at yde forsikringsdækning for utætheder og rådskader i ejendommens tagkonstruktion.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdene er nævnt i tilstandsrapporten.

Den forsikrede ejendom er et typehus ophørt i 1970. Forsikringen trådte i kraft den 13/11 2015 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 17/5 2015. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**A. Primære bygningsdele**

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1. Tagbelægning/rygning	K3	Tagbelægningen består af skiffereternit med en taghældning på ca. 25 grader og oplagt uden undertag. Taghældningen er lavere end producenten af tagpladerne foreskriver. Note: Producenten oplyser, at der ved tagbelægningen af skiffereternit med en taghældning under 34 grader, vil der være risiko for utætheder i overlappene. Der er fuget i overlappene og der ses ingen tegn på tidligere eller nuværende utætheder.

2. 89069

1.12. Isolering	K1	Isolering i tagrummet ligger ujævnt med varierende isoleringsevne".

…

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Ejendommen er opført i 1970 og er om- og tilbygget i hhv. 2005 og 2008. Ejendommen er bygget i tidstypiske materiale og kendt konstruktion. Den vedligeholdelsesmæssige stand er generelt god.
Skadesniveauet skønnes lavt taget husets alder og størrelse i betragtning".

Af sælgeroplysningsskemaet fremgår (der er afkrydset under "nej") bl.a.:

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?	☐	☒	☐

I klageskema af 8/2 2016 har klageren bl.a. anført:

"19.11.15: Rådskader mm. konstateret på tagkonstruktion i forbindelse med besøg af tømrer.
26.11.15: Anmeldelse af skaden til ejerskifteforsikring.
02.12.15: Korrespondance med forsikringsselskabet, som afviser dækning bl.a. med henvisning til, at forholdene er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten samt at bedømmelsen K3 med tilknyttede bemærkninger for taget: 'knytter sig i virkeligheden mere til de aktuelle vejrforhold ved besigtigelsen, fremfor tagets beskaffenhed'.
16.12.15: Da vi ikke kan acceptere forsikringsselskabets afgørelse, meddeler forsikringsselskabet, at der sendes taksator ud til besigtigelse af skaderne.
05.01.16: Taksator besigtiger skaderne og medgiver, at her er tale om dækningsberettiget skade, hvilket han efter det oplyste vil notere i sin taksatorrapport, bl.a. fordi sagkyndigs karakter K3 af forholdet er åbenbart forkert med henvisning til forevist dokumentation, der viser, at skiffer-eternit-taget er oplagt efter producentens forskrifter på tidspunktet for tagets konstruktion. Skaden skyldes således ikke tagets hældning. Taksator udtaler i øvrigt i forbindelse med besigtigelsen, at den sagkyndige efter taksators opfattelse ikke ville have skrevet som gjort i tilstandsrapporten, hvis den sagkyndige havde været på loftet i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten, da han i givet fald 'ikke ville have overset så tydelige skader'. Med andre ord mener taksator, at den sagkyndige ikke har været på loftet og dermed, at den sagkyndiges vurdering er skrevet på ufuldstændigt grundlag.
08.02.16: Modtaget kopi af taksatorrapport med blank afvisning af dækning med henvisning til, at taget har en K3 karakter i tilstandsrapporten, trods ovenstående forhold omkring åbenbart forkert karakter i tilstandsrapporten. Samme dag telefonisk kontakt til taksator med anmodning om begrundelse for afvisningen. Taksator oplyser, at han er helt uenig med forsikringsselskabets afvisning, da der efter hans vurdering er tale om klart dækningsberettigede skader.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Dækning af skadesudbedring"

3. 89069

Hertil har selskabet i mail af 19/2 2016 til nævnet bl.a. gjort gældende:

"26.11.2015
Forsikringstager anmelder 'Der er konstateret tydelige tegn på utætheder i taget, som viser sig ved vand på spær og lægter og remme på loftet', og fremsender hertil billeder af opfugtede lægter.

Forholdet anerkendes ikke som værende dækket, idet hele tagfladen har fået karakteren K3, med henvisning til for lav taghældning i forhold til belægningstypen. En komplet udskiftning af tagbelægningen anses derfor som værende nødvendig for FT at foretage, for at sikre sig tilstrækkelig tæthed af taget fremadrettet. Herunder skal lægter naturligt også udskiftes. Forsikringstager har således været informeret om tagets kritiske beskaffenhed ved handlens indgåelse og har således haft mulighed for f.eks. at forhandle afslag i prisen med henblik på udgiften til udskiftning af taget.
Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bygn.: Karakter: Registrering og note:
A Beboelse
A. Primære bygningsdele
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning	K3	Tagbelægningen består af skiffereternit med en taghældning på ca. 25 grader og oplagt uden undertag. Taghældningen er lavere end produceten af tagpladerne foreskriver. Note: Producenten oplyser, at der ved tagbelægninger af skiffereternit med en taghældning under 34 grader, vil der være risiko for utætheder i overlappene. Der er fuget i overlappene og der ses ingen tegn på tidligere eller nuværende utætheder.
1.12 Isolering	K1	Isolering i tagrummet ligger ujævnt med varierende isoleringsevne.

K3 (kritisk skader) beskrives således:

Kritiske skader Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.	K3

Forsikringstager gør indsigelse mod afgørelsen, idet de hæfter sig ved den del af K3'erens note hvor det fremgår at '*og der ses ingen tegn på tidligere eller nuværende utætheder'.*

Husejernes forsikring afviser fortsat forholdet som værende dækket med begrundelsen *'En bygningssagkyndig skal give en bemærkning karakteren K3, når han mener, at der er tale om et forhold, som er kritisk, og som giver nærliggende risiko for følgeskader på underliggende bygningsdele (f.eks. ved utætheder i tag'*, og uddyber overfor forsikringstager, at bygningssagkyndiges note om, at der ikke er synlig fugt ved rapportens udarbejdelse, kan skyldes de aktuelle vejrforhold på det pågældende tidspunkt, hvilket ud fra de tilgængelige billeder fra anmeldelsen vurderes sandsynligt.
Endvidere henledes opmærksomheden på at den bygningssagkyndige har givet forholdet karakteren K3 *'hvis det var hans mening/påstand at taget var tæt, ville det ikke have fået denne karakter, men en KI eller K2-bemærkning'.*

Den 10. december 2015 modtager Husejernes Forsikring en mail, som indeholder advarsel om, at forsikringstager vil gå til Ankenævnet for Forsikring.

Husejernes Forsikring lader herefter forholdet besigtige af taksator, som besigtiger ejendommens tag d. 5. januar 2016.

Taksator kommer i sin rapport frem til samme konklusion som Husejernes Forsikring tidligere er kommet frem til.

Efter forsikringstager har modtaget taksators rapport, hvor forholdet fortsat afvises, bliver der indgivet klage til ankenævnet.

Forsikringstager anfører i sin klage til Ankenævnet for Forsikring, at taksator har givet dækningstilsagn ved besigtigelsen. Dette er iht. taksator ikke korrekt.

Forsikringstager anfører at årsagen til karakteren er forkert.

Det er Husejernes Forsikrings overbevisning, at forsikringstager ikke er blevet pålagt en merudgift i forbindelse med udbedringen af K3'eren vedrørende taget, hvad end årsagen hertil skyldes forkert taghældning eller tagets generelle dårlige stand. Begge forhold kræver udskiftning af tagbelægningen samt de underliggende lægter for at kunne betragtes som udbedret.
Taksator oplyser, at forsikringstager ved besigtigelsen giver udtryk for, at de dels har valgt at hæfte sig ved den i tilstandsrapporten angivne restlevetid (10 år eller længere) ved tabelopslag, samt bygningssagkyndiges bemærkningen om *'og der ses ingen tegn på tidligere eller nuværende utætheder'.*

Fejlangivelse i tagets restlevetid ikke jf. forsikringsbetingelserne pkt. 4:

4. Hvad dækker forsikringen Ikke?
Afsnit 8:

- Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag.

idet dette udelukkende er angivet ud fra et tabelopslag og ikke er retvisende for tagets egentlige beskaffenhed, som beskrives i de konkrete kommentarer vedrørende taget.

Noten fra tilstandsrapporten kan ligeledes ikke lægges til grund for dækning, da forholdet som tidligere nævnt har fået karakteren K3, hvilket må siges at være den rette karakter.

4. Hvad dækker forsikringen Ikke?
Afsnit 1 og 2:

- Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.
- Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Husejernes Forsikrings afgørelse af sagen er således, at forholdet ikke kan betragtes som værende dækningsberettigende jf. tilstandsrapportens K3-karakter, som omfatter hele taget, hvad end der tages udgangspunkt i den ene eller den anden årsag til vandindtrængning, da udbedringsmetoden og udbedringsomkostningen er den samme og således ikke ligger udover hvad forsikringstager kunne forvente på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten".

Heroverfor har klageren i mail af 29/2 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

> "Der er meget stor forskel på at købe et hus med et efter den bygningssagkyndiges opfattelse tæt tag og blot forøget risiko for utætheder + en restlevetid på ca. 10 år, og et hus, hvor utæthederne er mangfoldige og spær, lægter og gavle er rådangrebne på grund af utætheder og manglende ventilation. Det burde være uomtvistet, at den bygningssagkyndige har både kompetence og evne til samt ansvar for at tjekke og beskrive de forhold, der er gældende for en ejendom, således at man som køber/forbruger har ret til at stole på, at forsikringsselskabet overholder formålet med tilstandsrapport, bekostelig ejerskifteforsikring mv., som naturligvis er, at køber skal sikres mod ubehagelige overraskelser i forbindelse med overtagelse af ejendommen. Den bygningssagkyndige burde have beskrevet de aktuelle forhold gældende for tag og loft, spær og lægter mv., således at vi som købere var opmærksomme på forholdet og på forhånd kunne have taget en forhandling med sælger om pris osv. som kompensation for de skader, der havde vist sig ved den bygningssagkyndiges gennemgang. En forøget risiko for utætheder ville have skærpet vores agtpågivenhed i forhold til fremtidige utætheder og vi ville have haft tid til at spare op til en ikke ubetydelig udgift som et nyt tag selvfølgelig vil være. I forbindelse med en tilbagevisning af, at der på grund af en for lav taghældning ville være forøget risiko for utætheder, kan det naturligvis modsætningsvis konkluderes, at såfremt taghældningen er korrekt i forhold til oplægningsvejledningen, er der ikke længere tale om forøget risiko for utætheder, og vi ville have haft tid til over en periode at spare op til nyt tag.
>
> Forsikringsselskabet forholder sig slet ikke til, at den bygningssagkyndige har klassificeret taget til en K3 med en helt forkert begrundelse. Man kan ikke komme bagefter og pludselig sige, at 'den, K3 taget har fået, ved nærmere efterrationalisering skyldes noget andet, men at det er ligegyldigt, for 'vi dækker under alle omstændigheder ikke'. Køber har ret til at få et korrekt 'tilstandsbillede' at forholde sig til før køb. Hele processen omkring udarbejdelse af tilstandsrapport, ejerskifteforsikring osv. mister jo fuldstændig relevans, hvis man som køber på den måde alligevel kan komme til at så som Sorteper med regningen på grund af manglende omhu fra en bygningssag kyndig.
>
> Det er på ingen måde rimeligt, hvis man som bygningssagkyndig kunne 'helgardere sig' ved blot at give hele tagkonstruktionen karakteren K3 med en urigtig begrundelse for så bagefter at sige, at det jo er ligegyldigt, om K3'eren skyldes det ene eller det andet - udbedringsbeløbet er det samme (nyt tag). At tagkonstruktionen efter den bygningssagkyndiges fagmæssigt ukorrekte opfattelse havde en for lav hældning, hvilket vi har bevist i form af fremlagt oplægningsvejledning fra Cembrit A/S (tidligere Dansk Eternit) fra 1970 (forsikringsselskabet har modtaget kopi heraf, men har af uvisse årsager undladt at forholde sig hertil), bør komme den bygningssagkyndige til skade i form af et regreskrav fra ejerskifteforsikringen. Det er kun ret og rimeligt, at vores ejerskifteforsikring holder os skadesløse for omkostninger, vi påføres, på grund af den fejlagtige klassifikation, som den bygningssagkyndige er kommet frem til (forholdet er således klart forkert beskrevet, jf. forsikringsbetingelserne). Da den bygningssagkyndige ikke har opdaget de skader, taget/loftet har, hvilket han burde have, eftersom ingen af skaderne er skjulte eller kræver destruktive indgreb at opdage, bør klassifikationen K3 og noterne/baggrunden herfor slettes, således at ejerskifteforsikringen kan dække skaden og efter forsikringsselskabets eget valg herefter rette et eventuelt regreskrav mod den bygningssagkyndige.
>
> Der er ikke krav om, at en køber skal foretage en efterundersøgelse af den bygningssagkyndiges tilstandsrapport eller af husets tilstand som sådan for at være sikker på forsik-

ringsdækning fra ejerskifteforsikringen. Ejerskifteforsikringen skal dække de ubehagelige overraskelser, der eventuelt viser sig.

Det er ganske urimeligt, at køber kommer til at stå med regningen for den bygningssagkyndiges fejl, fordi ejerskifteforsikringen dækker sig ind under, at taget har fået en K3, uanset hvor fejlagtig begrundelsen for K3'eren måtte være. Man kan jo ikke bare sige: Nå, det var måske ikke helt rigtigt med den begrundelse, men så er der nok noget andet galt, som gør K3'eren rigtig nok! Det vil jo svare til, at den bygningssagkyndige giver hele huset en K3 for at sikre sig ikke at komme op at hænge på noget, som han har overset.

Ejerskifteforsikringen har mulighed for at søge regres mod den bygningssagkyndige, hvilket naturligvis er ganske oplagt i denne sag, eftersom det er den bygningssagkyndige, der har lavet en fejl. At tagkonstruktionen har fået en K3 er muligvis korrekt, men det er absolut på den forkerte baggrund og forholdet er dermed klart forkert beskrevet. Hvis vi havde vidst, at det stod så galt til med taget, som tilfældet er, ville vi jo have forhandlet med sælger herom eller afvist at købe huset. Vi var ikke nervøse for bemærkningen om taghældningen, eftersom den jo beviseligt var forkert og således ikke kunne være skyld i større risiko for utætheder. Herudover har den bygningssagkyndige noteret, at huset er i god stand i forhold til alder osv. Der er tillige gjort bemærkning om, at den bygningssagkyndige ikke så tegn på hverken tidligere eller nuværende utætheder, hvilket må siges at være en klart forkert beskrivelse af de aktuelle forhold. Der er tydelige rådangreb på lægter i gavlene, hvor træet er flosset af råd, hvilket har været meget synligt (især for en fagmand) selv i tørvejr.

Til slut bemærkes, at taksator i forbindelse med sin gennemgang af huset, klart tilkendegav, at der efter hans opfattelse var tale om dækningsberettigede skader, hvilket vi har vidne på i form af vores bekendte med håndværkerbaggrund/håndværksmæssig uddannelse, som var med i forbindelse med taksators besigtigelse af skaderne. Vi har efterfølgende fået taksators opfattelse bekræftet telefonisk af den pågældende taksator i telefonsamtaler 8/2 og 9/2 2016".

Hertil har selskabet i mail af 29/3 2016 bl.a. anført:

Det er fortsat selskabets opfattelse at forhold, der er beskrevet i tilstandsrapporten ikke berettiger til erstatning.
Med karakteren K3 er der beskrevet en kritisk skade, hvor bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, hvilket risikerer at medføre skader på andre bygningsdele. Klager kunne på den baggrund have ladet relevante undersøgelser foretage, hvorved klager kunne have været blevet bekendt med problemets omfang inden købsaftalens indgåelse.
At karakteren for den for lave taghældning skulle være forkert fordi man i 1970 ikke foreskrev en højere taghældning er forkert. Det er netop fordi man med tiden er blevet bekendt med de voldsomme problemer i en taghældning på under 34 grader når der ikke er lagt undertag, at producenten i dag foreskriver en højere taghældning eller lægning af undertag. Karakteren K3 afspejler netop forholdets kendte alvorlighed.
…

Materiale
Cembrit Skifer fremstilles af fibercement. Skiferpladerne har en hård og slidstærk overflade, der er behandlet med en vandbaseret akrylmaling.

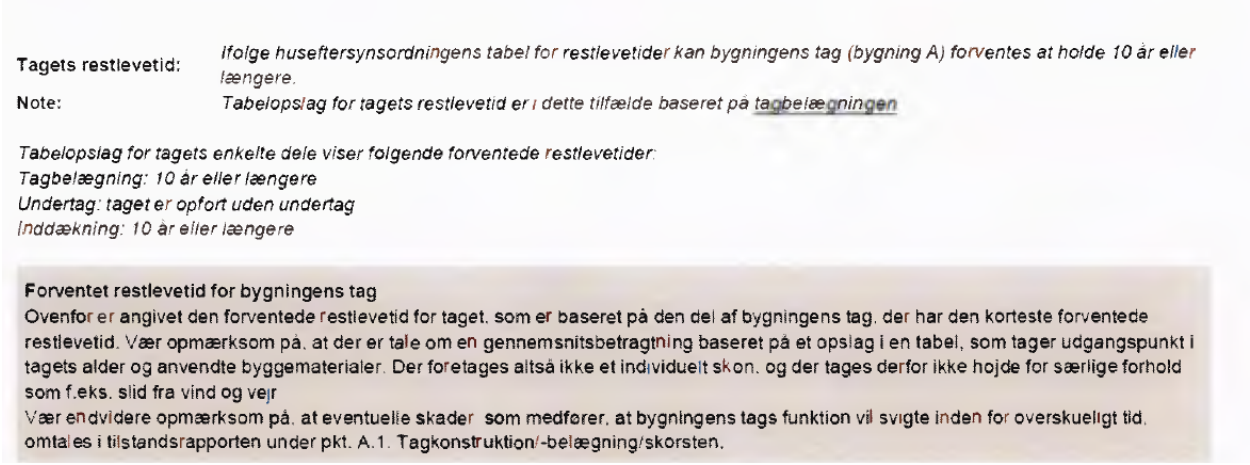
Minimum taghældning
Af hensyn til holdbarhed og tæthed monteres Cembrit Skifer med min. 18° taghældning - se tabel til hejre.

Taghældning	Cembrit 30x60 Skifer	Cembrit 40x40 Skifer	Cembrit 60x60 Skifer
18-3 4°	Undertag	Undertag	Undertag
> 34°	Undertag eller kit	Undertag	Undertag

Det er således ikke korrekt når klager anfører at den angivne K3 karakter har en urigtig begrundelse eller slet ikke burde have været nævnt i tilstandsrapporten.

Vi henviser i øvrigt til nævnets praksis på området f.eks. AK 80.597.

Den bygningssagkyndiges angivelse af tagets restlevetid er baseret på huseftersynsordningens tabel for restlevetider og ikke på et individuelt skøn.



Tagets restlevetid: *Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde 10 år eller længere.*

Note: *Tabelopslag for tagets restlevetid er i dette tilfælde baseret på tagbelægningen*

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:
Tagbelægning: 10 år eller længere
Undertag: taget er opført uden undertag
Inddækning: 10 år eller længere

Forventet restlevetid for bygningens tag
Ovenfor er angivet den forventede restlevetid for taget, som er baseret på den del af bygningens tag, der har den korteste forventede restlevetid. Vær opmærksom på, at der er tale om en gennemsnitsbetragtning baseret på et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og anvendte byggematerialer. Der foretages altså ikke et individuelt skøn, og der tages derfor ikke højde for særlige forhold som f.eks. slid fra vind og vejr
Vær endvidere opmærksom på, at eventuelle skader som medfører, at bygningens tags funktion vil svigte inden for overskueligt tid, omtales i tilstandsrapporten under pkt. A.1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten.

Ejerskifteforsikringen undtager dækning for fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag:

4. Hvad dækker forsikringen ikke?
- Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag.

Klager anfører at taksator ved flere lejligheder - før og efter selskabets afvisning af forholdet - har givet udtryk for, at forholdet efter hans opfattelse var dækningsberettigende.

Forelagt dette har taksator bekræftet, at han ved besigtigelsen har udtrykt usikkerhed om, hvorvidt forholdet kunne være omfattet af forsikringen, men at det efter hans opfattelse burde være dækningsberettigende. Taksator har dog ved samme lejlighed oplyst klager, at en sådan afgørelse var op til Husejernes Forsikrings skadeafdeling og at taksator var nytiltrådt og derfor ikke havde erfaring med vurdering af dækningsspørgsmål i ejerskifteforsikringssager.

Taksator bekræfter også at have været i telefonisk forbindelse med klager efter dennes modtagelse af skaderapporten.

Der er således ikke givet dækningstilsagn fra taksators side under eller efter besigtigelsen, men blot givet udtryk for den usikkerhed, man som ny taksator kan stå overfor ved et konkret forhold.

Vi må derfor fastholde, at da der ikke er tale om et dækningsberettigende forhold i henhold til forsikringsbetingelserne, må dækning afvises".

Heroverfor har klageren i mail af 8/4 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vi er helt enige i, at det med tiden (belært af erfaring) er blevet praksis at oplægge tagkonstruktioner med en anden hældning og på anden vis end man gjorde i 1970. Det ændrer ikke på det forhold, at tagkonstruktionen, herunder tagets hældning på opførelsestidspunktet var overensstemmende med de byggestandarder og -vejledninger, der var gældende og blev anvendt på opførelsestidspunktet. Der er således ikke tale om en skade, jf. nedenstående citat fra Betænkning om huseftersynsordningen, betænkning nr. 1520 afgivet af *Justitsministeriets udvalg om huseftersynsordningen, Kapitel 4, særligt pkt. 4.5 om Huseftersynsordningens skadesbegreb, Justitsministeriet version 1 fra juni 2010:*

'Om en bygning har en skade, afhænger således af en vurdering af, om bygningens fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Vurderingen skal foretages på grundlag af de byggeteknikker mv., der blev anvendt, da bygningerne blev opført. Et forhold vil således kunne være en skade på en nyere bygning, mens et tilsvarende forhold ikke vil være en skade på en ældre bygning, da forholdet i sidstnævnte tilfælde blot er en konsekvens af de byggeteknikker mv., som almindeligvis blev anvendt, da bygningen blev opført'.

Havde bygningen nu været af nyere dato, ville den forkerte taghældning således have været en K3-berettigende skade, men det er ikke tilfældet i denne sag, hvor forholdet således er klart forkert beskrevet, eftersom der ikke er tale om en skade i huseftersynsordningens forstand, men alene en konsekvens af datidens byggeteknik. Under alle omstændigheder er det i hvert fald en klart forkert beskrevet skade, eftersom taget ikke er oplagt med en lavere hældning end producenten foreskrev på opførelsestidspunktet og eftersom der i noten er skrevet, at der ikke ses tegn på hverken tidligere eller nuværende utætheder. Denne note skriger til himlen, hvis man har været på loftet og med egne øjne har set det rådflossede træværk, der findes rigtig mange steder på loftet. Træværket er ikke kun flosset, når det regner. Tørvejr og sol kan tørre på træværket, men vil ikke på magisk vis fjerne skaderne på træværket. Det bør være oplagt (også efter taksators opfattelse meddelt os i telefonsamtale), at den bygningssagkyndige ikke har undersøgt loftet (tilstrækkeligt). Hvis han havde undersøgt loftet tilstrækkeligt, ville man også kunne forvente, at han havde foretaget en fugtmåling på det helt åbenbart skadede træværk og han ville under alle omstændigheder ikke have noteret, at der ikke var tegn på tidligere utætheder.

Ifølge Håndbog for Beskikkede Bygningssagkyndige (gældende fra 8. april 2015), s. 25 ff., skal den afgivne karakter passe med beskrivelsen og en eventuel note. 'Dette er afgørende for, om der samlet set er givet en fuldt forståelig og korrekt fremstilling af skaden. Hvis der ikke er overensstemmelse mellem karakter og beskrivelse, vil der være tvivl om, hvad der er gældende og det medfører økonomisk risiko for køber og sælger. Hvis karakter og beskrivelse stemmer overens, men ikke svarer til skaden, er der også tale om den samme risiko'.

I denne sag er der samlet set ikke givet en fuldt forståelig og korrekt fremstilling af skaden, da skaden burde have været beskrevet tydeligt, herunder konkret hvor på loftet, der var utætheder/skader og råd samt manglende ventilation. Skaden er ikke bare mangelfuldt beskrevet - der mangler fuldstændig omtale heraf, idet beskrivelsen overhovedet ikke svarer til skaden, jf. ovenfor. Forsikringsselskabets bemærkning om, at vi som købere blot kunne have ladet relevante undersøgelser foretage, friholder ikke forsikringsselskabet for ansvar, da der ikke noget sted i lovgivningen stilles krav om, at køber foretager egne undersøgelser til efterprøvelse af det i tilstandsrapporten indeholdte, medmindre forholdet har fået karakteren UN. Dette er ikke tilfældet i denne sag, hvorfor den af forsikringsselskabet nævnte kendelse 80.597, herunder Ankenævnets begrundelse heri for ikke at give klager medhold (bl.a., at klager burde have foranlediget forholdet undersøgt nærmere, eftersom køber selv bærer risikoen for skader, såfremt man vælger at købe uden først at følge anbefalingen om at undersøge forholdet nærmere ved karakteren UN), ikke finder anvendelse analogt på denne sag. At vi som købere har lagt vægt på tilstandsrapportens bemærkninger og noter og ikke har undersøgt forholdene ved egne sagkyndige før underskrift, bør ikke komme os til skade. Det ses i 'Justitsministeriets udvalg om huseftersynsordningens overvejelser, jf. ovennævnte betænkning, at både sælger og køber skal have gavn af den forbrugerbeskyttelse, som er hele grundtanken bag den gældende huseftersynsordning, og at den økonomiske risiko for eventuelle skjulte skader flyttes til en ejerskifteforsikring. Det er vores opfattelse, at skaderne burde have været opdaget af den bygningssagkyndige i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten og under alle omstændigheder burde have været beskrevet korrekt, hvilket det burde være uomtvistet, at de ikke er. Det bemærkes på ny, at ejerskifteforsikringsselskabet kan rette et regreskrav mod den bygningssagkyndige, som har lavet den forkerte/stærkt mangelfulde beskrivelse.

Det er vores opfattelse, at taksator uden tvivl har givet dækningstilsagn både under besigtigelsen af loftet og i efterfølgende telefonsamtale. For så vidt angår selve besigtigelsen kan der føres vidne i form af den fagmand, vi havde med som bisidder til besigtigelsen med taksator. Det bør ikke komme os til skade, at taksator er nytiltrådt, eftersom han må formodes at have forudsætningerne i orden for at kunne optræde som taksator! Det var ham jo ikke ubekendt, at der var tale om en ejerskifteforsikringssag og såfremt taksator havde fundet sig selv uegnet til bedømmelse i sådanne sager, burde han jo ikke have været udmeldt som taksator i sagen af forsikringsselskabet. Det skal endvidere bemærkes, at taksator efter eget udsagn selv har erfaring som bygningssagkyndig og har udarbejdet tilstandsrapporter".

Hertil har selskabet i mail af 12/4 2016 til nævnet bl.a. anført følgende:

"Klager beskriver, at hun mener at K3-bemærkningen som knytter sig til taghældningen er forkert, fordi taget i sin tid er opført med korrekt taghældning, og det først er i nyere tid, at man har skærpet kravet til taghældning ved denne tagbelægningstype. Hun henviser til huseftersynsordningens kapitel 4, som beskriver, at forhold som er almindeligt forekommende og forventelige for en bygning af samme alder, ikke skal bemærkes i rapporten. Dette er på sin vis korrekt, men er ikke et relevant argument for at karakteren måtte være forkert, som klager påstår.

En fugtig kælder i et gammelt hus skal ikke nødvendigvis kommenteres på af den bygningssagkyndige, men et tag med en udformning, som giver nærliggende risiko for vandindtrængning og skade på underliggende bygningsdele, skal have en K3 uanset opførelsestidspunktet og datidens byggeskik. Det er forventeligt, at der er nogle forhold ved en gammel bygning, som man må forvente ud fra datidens byggeskik, men risiko for bære-

evnesvigt og skader på andre bygningsdele (her spær konstruktionen) er aldrig et 'forventeligt forhold' som den bygningssagkyndige skal se igennem fingre med. Der er ikke mindre risiko for vandindtrængning, bare fordi taget er gammelt. Tværtimod.

Hvis klager allerede forinden købet var af denne klare overbevisning, at K3'eren på taget var 'ligegyldig' så at sige, burde hun have foranlediget en allonge på taget. Dette er dog ikke gjort, og hun har således købt et hus, velvidende at hele taget var blevet klassificeret som værende kritisk (den aktuelle bemærkning, hvad end hun mener den er rigtig eller ej, ville kun kunne udbedres ved en total udskiftning af taget), hvorfor hun nu ikke kan påstå at have et større økonomisk tab ved udbedring af taget, ligegyldigt hvad årsagen til udskiftningen er. Udskiftning af taget koster det samme, uanset årsagen til udskiftningen.

Klager anfører igen at taksator ved adskillige lejligheder skulle have lovet dækning for forholdet. Dette bestrides af taksator, som forklarer at han har oplyst klager om at han netop ikke har kunnet afgøre sagen fordi han var nytiltrådt og at sagen skulle afvente afgørelse fra Husejernes Forsikrings skadeafdeling, men at forholdet efter hans mening burde være dækningsberettigende.

Dette er ikke at betragte som et løfte om at skaden dækkes - hverken før eller efter at skadebehandlerens afgørelse er kommet til klagers kundskab".

Heroverfor har klageren i mail af 20/4 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"Karakteren K3 skal gives med korrekt begrundelse, så køber kan forholde sig til den faglige eksperts vurdering - begrundelsen for K3 er i denne sag helt misvisende og de konstaterede skader er overhovedet ikke nævnt med et ord. Det kan ikke være ret og rimeligt, at en køber kommer til at bære byrden for, at den bygningssagkyndige har overset alvorlige fejl, hvis ejerskifteforsikringen (som jo netop er tegnet for at UNDGÅ, at køber sættes i denne situation), ikke vil dække udbedringen.

Vi var ikke nervøse for noten om den lave taghældning, da der ifølge den sagkyndiges noter ikke var 'noget at komme efter' i form af utætheder (hverken tidligere eller nuværende). Vi var klar over, at vi købte et gammelt hus, hvor taget skulle udskiftes om ca. 10 år, og henset til den angivne restlevetid (10 år eller længere) har vi lagt vægt på, at taget som udgangspunkt ikke fejlede noget, stadig var i relativt god stand og frem for alt tæt, som det er noteret i tilstandsrapporten, at det var. Vi var trygge ved, at vi i løbet af tagets forventede restlevetid (10 år eller længere) havde mulighed for at spare op til en udskiftning af taget til et helt nyt tag med (nutidig) korrekt taghældning.

Det er yderligere noteret i tilstandsrapporten, at 'Den vedligeholdelsesmæssige stand er generelt god. Skadesniveauet skønnes lavt husets alder og størrelse taget i betragtning' - og her er der vel næppe tale om et tabelopslag, men en objektiv vurdering fra den bygningssagkyndige? Såfremt den bygningssagkyndige havde været opmærksom på de skader på tag og loft, der nu er konstateret, må det have formodningen for sig, at den bygningssagkyndige ikke ville have vurderet skadesniveauet som værende 'lavt' i betragtning af, at skaderne formentlig alene kan udbedres ved en komplet udskiftning af taget (pga. voldsomme rådangreb i spær og lægter i begge ender af huset).

Det fastholdes, at taksator vurderede, at skaderne er dækningsberettigende. Det fastholdes tillige, at det ikke kan være skadelidtes problem, at forsikringsselskabet sender en nytiltrådt taksator (som de tilsyneladende ikke har fuld tillid til) ud for at taksere en skade. Efter taksators egen oplysning har han selv været faglig ekspert i forhold til udarbejdelse af

> tilstandsrapporter og det må absolut være forsikringsselskabets egen risiko, hvem de ansætter og sender ud. Skadelidte må kunne have tillid til, at der kan sættes lighedstegn mellem den af forsikringsselskabet udsendte taksator og forsikringsselskabet".

Sideløbende med sagen i nævnet har klageren kørt en klagesag i Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige vedrørende samme forhold. I forbindelse med denne sag er der blevet foretaget syn og skøn. I bilag vedhæftet mail af 16/6 2016 har klageren fremsendt skønserklæringen til nævnet. Klageren har i mailen bl.a. bemærket følgende:

> "Jeg gør særligt opmærksom på, at skønsmanden har erklæret, at der er tale om skjulte skader, som den bygningssagkyndige ikke kunne forventes at opdage OG at der IKKE er årsagssammenhæng mellem den lave taghældning (som begrunder tagets K3) og de (skjulte) skader i begge gavlender. Det bemærkes tillige, at skønsmanden har vurderet, at udbedringen er en reparation og at forbedringsandelen er sat til 0%.
>
> Der henvises til boligejer.dk, som administreres af Erhvervsstyrelsen, hvor det bl.a. fremgår, at ejerskifteforsikringen skal dække skjulte skader i boligen, som ikke fremgår af tilstandsrapporten (enten fordi den bygningssagkyndige ikke kunne se dem, eller fordi han ved en fejl ikke har noteret dem).
>
> Jeg anmoder venligst om, at ovennævnte forhold tages i betragtning ved Ankenævnets vurdering".

Af den vedhæftede skønserklæring af 11/5 2016 fremgår bl.a.:

Klagepunkter:	***1. BS oplyser i tilstandsrapporten at taget ikke er oplagt iht. oplægningsvejledningen***
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Huset er opført i 1970 og taget er dækket med skifereternit. Taghældningen er målt til 25 grader og der er ikke anvendt undertag. Tagkonstruktionen er tør og der ses ikke skjolder på spær eller lægter efter indtrængende fugt. BS har fremlagt billeder fra huseftersynet, der dokumenterer, at fugtigheden i spærkonstruktionen blev målt til 12 %, hvilket er meget lavt. KL har konstateret utætheder omkring begge gavle og en tømrer har konstateret rådskader ved taglægternes endestykker, i udhængsspær og omkring bagsiden af sternen. Se **foto 2 og 3.** Skaden skyldes utætheder ved zinkinddækningen ved begge gavle. Se **foto 4.**

	Huset er opført i 1970 og både tag og inddækninger er oplagt i overensstemmelse med Dansk Eternits oplægningsvejledning fra november 1969, fremlagt af KL som sagens bilag 4. Tagkonstruktionen er forsynet med en gangbro, der stopper 3 spærfag fra gavlbeklædningen. Tagkonstruktionen er isoleret med granulat, der dækker spærhovedet. Se **foto 5.** Tagfladen er ret og konstruktionen "hænger" ikke omkring gavlene. Udvendigt ses ingen tegn på skader. Se **foto 6.**
Ad 1. Konklusion:	Rådskaderne i de to gavle kan ikke iagttages fra gangbroen. Se foto 7. Skaderne kan kun konstateres såfremt man **kravler i spærene fra gangbroen til gavlbeklædningen, hvilket er udenfor Huseftersynsordningens omfang. Der ses ingen indikationer på skader i tagrummet.** **Utæthederne kan ikke konstateres fra ydersiden. Der ses ingen indikationer på utætheder i konstruktionen.** Forholdene skønnes at have været identiske ved huseftersynet i maj 2015.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Utæthederne kan ikke konstateres fra gangbroen og der er ingen udvendige indikationer på skader. Forholdet kan derfor ikke forventes at fremgå af en retvisende tilstandsrapport. Utætheder ved eternittage med lav taghældning er et kendt problem og derfor foreskrives undertage ved taghældninger under 34 grader. Tilstandsrapporten skal derfor indeholde en bemærkning om dette, da taget ikke kan forventets at være helt tæt i overtappene. Eternittaget er ikke oplagt i overensstemmelse med nugældende oplægningsvejledninger, der må anses for at bygge på fælles viden og erfaringer med produktet. Udfra en teknisk risikobetragtning er oplysningen relevant og korrekt, uanset foreskrifterne i den dagældende oplægningsvejledning.

	Tilstandsrapporten vurderes derfor at være retvisende i beskrivelsen af taget.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Skaden udbedres ved at fjerne begge gavlbeklædninger og udskifte eternitskiferplader og taglægter i de skadede områder. Udbedringsomkostningen anslås til ca. 95.000 kr, incl, moms.
Ad 1. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation og forbedringsandelen sættes derfor til 0 %.

I en medfølgende udtalelse af 13/6 2016 fra skønsmanden fremgår bl.a.:

> "I forlængelse af klagers forespørgsel af 10. juni 2016 skal jeg oplyse – som det også fremgår af syn- og skønserklæringen – at skaden omkring gavlene er skjulte skader som den bygningssagkyndige ikke har haft mulighed for at opdage ved huseftersynet. Der er **ingen** årsagssammenhæng mellem den lave taghældning, der er noteret i tilstandsrapporten, og skaden ved gavlene. Skaden skyldes alene utætte inddækninger, og altså hverken lav taghældning eller manglende undertag".

Hertil har selskabet i mail af 21/7 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "Klager fremsender skønserklæring fra …, som fastslår at skaden på gavlene skyldes utætte inddækninger. Dette er et helt nyt forhold, idet der ikke tidligere er anmeldt skade på gavlene eller utætte inddækninger.
>
> Vi vil i den forbindelse behandle dette forhold særskilt fra det forhold, som klagen vedrører; nemlig hvorvidt klager har ret til dækning for udskiftning af selve taget, hvilket vi har givet afslag på, med begrundelsen, at en udskiftning måtte være påregnet ud fra den K3'er der nu engang er i tilstandsrapporten.
>
> I forhold til udskiftning af rådramte lægter, nedtagning og genoplægning af tag samt nye inddækninger ved gavle, ville disse arbejder helt automatisk indgå i arbejdet omkring oplægning af nyt tag, som vi derfor fastholder at der ikke kan opnås dækning forjf. den bemærkning, som er anført i tilstandsrapporten.
>
> Eksisterende lægter må ikke genbruges ved oplægning af nyt tag. if. lovgivningen skal der bruges T1 lægter ved udskiftning af taget, så de eksisterende skulle skiftes uanset hvad. Inddækninger ville heller ikke kunne genbruges".

Heroverfor har klageren i mail af 4/8 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

> "Det forekommer uforståeligt, at selskabet nu angiver, at der ikke tidligere er anmeldt skade på gavlene, eftersom det er præcis det, hele sagen drejer sig om. Utætheder primært ved gavlene er skyld i rådangreb på lægter og spær, jf. tilsendte fotos og også forsikringsselskabets egen taksators rapport af 5. januar 2016, herunder (1) 'Der er tegn på både vandindtrængen samt spor efter kondens, mest udbredt mod nord, derudover er flere taglægter med begyndende nedbrydning i ender mod gavle.', og: (2) 'Umiddelbart er det svært at konstatere, hvor vandet trænger ind, dog tyder spor på toplægter på, at der er visse utætheder i kip, derudover tyder rådangrebene ved gavle på, at der ligeledes er

vandindtrængen her.' Det vækker således undren, når selskabet tilkendegiver, at der er tale om et helt nyt forhold, og vi skal anmode om en forklaring på udtalelsen: 'Vi vil i den forbindelse behandle dette forhold særskilt fra det forhold, som klagen vedrører; nemlig hvorvidt klager har ret til dækning for udskiftning af selve taget, hvilket vi har givet afslag på (...)'.

Af tilstandsrapportens note om taghældningen fremgår, at der ved en taghældning under 34 grader vil være risiko for utætheder i overlappene, men at der ses at være fuget i overlappene og der ses ingen tegn på tidligere eller nuværende utætheder. Det gøres gældende, at de konstaterede utætheder ikke kommer fra skifferstensoverlappene, men i stedet bl.a. fra utætte inddækninger og kraftig kondensudvikling, som burde have været beskrevet i tilstandsrapporten sammen med en beskrivelse af de rådangrebne spær og lægter (gavle) og som ikke har noget med den lavere taghældning at gøre. Såfremt den bygningssagkyndige ikke har haft mulighed for at opdage de konstaterede skader i forbindelse med huseftersynet (skjulte skader), er der netop tale om skader, som i givet fald vil være dækket af ejerskifteforsikringen i henhold til huseftersynsordningen.

Der henvises i denne forbindelse til tidligere fremlagt tillæg til skønserklæring udarbejdet af …, kopi er vedhæftet for nemheds skyld, hvor skønsmanden anfører følgende:

'... - at skaden omkring gavlene er skjulte skader som den bygningssagkyndige ikke har haft mulighed for at opdage ved huseftersynet. Der er ingen årsagssammenhæng mellem den lave taghældning, der er noteret i tilstandsrapporten, og skaden ved gavlene. Skaden der, skyldes alene utætte inddækninger, og altså hverken lav taghældning eller manglende undertag."

Hertil har selskabets advokat i brev af 20/9 2016 til nævnet bl.a. gjort gældende:

"I taksators skaderapport af 8. januar 2016 fremgår det, at der er tale om vandindtrængning ved gavlene.

I tilstandsrapporten udarbejdet for ejendommen er klager blevet gjort opmærksom på, at taghældningen er for lille i forhold til de nugældende oplægningsvejledninger for denne type tagbelægning. Dette fremgår da også af den af Klager fremsendte skønserklæring udarbejdet på baggrund af besigtigelse af ejendommen den 11. maj 2016 foretaget af [skønsmand] i forbindelse med behandling af sag for Disciplinær- og Klagenævnet mod bygningssagkyndig … som indklagede. Denne skønserklæring omtaler også vandindtrængning ved gavlene.

Selskabet har behandlet klagers skadesanmeldelse som vandindtrængning som følge af utætheder i taget ved kip og ved gavl. Selskabets taksator har på intet tidspunkt over for selskabet gjort opmærksom på råd i ejendommens spær. Der har således alene under hele forløbet og selskabets behandling af sagen været tale om rådangreb ved taglægterne.

Med baggrund i bemærkningerne i ejendommens tilstandsrapport vedr. forholdet gøres det gældende, at klager må forvente, at der påløber udgifter til udskiftning af inddækninger samt lægter. Selskabet er opmærksom på, at [skønsmanden] i den udarbejde skønsrapport fremsendt af klager bemærker, at der ikke er sammenhæng mellem bemærkningen i tilstandsrapporten for ejendommen og utætheden ved gavlene. Det er dog fortsat selskabets opfattelse, at klager må kunne forvente, at der er udgifter forbundet med en bemærkning i tilstandsrapporten om for lav taghældning på ejendommens tag. Med bag-

grund i dette afviser selskabet at dække en udgift, som klager i forvejen var gjort bekendt med muligheden for ved køb af ejendommen.

Det bemærkes samtidig, at selskabet som nævnt ovenfor ikke i forbindelse med behandlingen af klagers skadesanmeldelse er blevet gjort opmærksom på, at der er rådangreb i ejendommen spær. Dette forhold er først fremkommet under Ankenævnets behandling af sagen. Såfremt selskabet havde fået oplysninger eller skadesanmeldelse om rådangreb i spær, ville selskabet i dette tilfælde have henvist klager til at anmelde dette forhold hos sin husforsikring, idet denne går forud for ejerskifteforsikringen. Det bemærkes således, at ejerskifteforsikringen ikke dækker rådangreb i spær på ejendommen, og at forholdet eventuelt skal anmeldes til klagers husforsikring jf. ejerskiftebetingelsernes punkt. 4.5.

Selskabet fastholder således fortsat i det hele sin oprindelige afgørelse".

I mail af 25/9 2016 til nævnet har klageren heroverfor bl.a. bemærket.

"Forsikringsselskabet pointerer, at der (også ifølge taksators rapport) er tale om vandindtrængning ved gavlene og at dette bekræftes af den fremlagte skønsrapport udarbejdet af [skønsmanden]. Det bemærkes endvidere, at forsikringsselskabet er opmærksom på, at der ikke er sammenhæng mellem den lave taghældning og utæthederne ved gavlene og inddækningerne. Det fastholdes, at skaderne stammende fra utætheder i gavlene intet som helst har med den lave taghældning at gøre. Karakteren K3 for den lave taghældning er en forbrugeroplysning, jf. [skønsmandens] skønsrapport, hvilket tillige gør sig gældende for oplysningen om den forventede restlevetid for taget. Som lægmand uden byggeteknisk eller håndværksmæssig uddannelse eller ditto forudsætninger kan det vel næppe forventes at en køber/forbruger kan vurdere og forudse specifikke byggetekniske konsekvenser af et givent forhold og da slet ikke, at køber/forbrugeren ikke kan fæste lid til tilstandsrapportens oplysninger. Det afvises, at klager må forvente, at der påløber udgifter til udskiftning af inddækninger samt lægter, særligt når henses til skønsrapportens angivelse af, at der IKKE er sammenhæng mellem den lave taghældning og utæthederne ved begge gavle.

Huseftersynsordningen er til for både købers og sælgers skyld og at køber kan komme til at stå med egen skyld, fordi køber/forbruger ikke har haft forudsætningerne til at kunne forudse specifikke byggetekniske konsekvenser, forekommer absurd eller i bedste fald utilsigtet. Vi har som køber sat vores lid til den bygningssagkyndiges noter om forholdene, herunder at der ikke sås tegn på hverken nuværende eller tidligere utætheder. Som lægmand og forbruger bør man kunne stole på den sagkyndiges vurdering - og skulle det være tilfældet, at der er forhold som viser sig anderledes (som den bygningssagkyndige enten har overset eller ikke har haft mulighed for at opdage som i dette tilfælde), har man jo så tegnet en ejerskifteforsikring.

Det fastholdes, at der bør ske dækning fra ejerskifteforsikringen for de afdækkede forhold, idet det bemærkes, at skønsmand … har vurderet udbedring af skaderne til kr. 95.000 inkl. moms og at udbedringen er en reparation, hvor forbedringsandelen således er 0%".

Nævnet har fået forelagt sagens bilag samt fotos.

16. 89069

Af skaderapport af 8/1 2016 fremgår bl.a.:

Du har anmeldt følgende forhold på din ejerskifteforsikringen:
Efter overtagelse af ejendommen har du Dato konstateret og anmeldt følgende forhold:

1. Skade fra Forsikringstager.
   Der er konstateret tydelige tegn på utætheder i taget, som viser sig ved vand på spær og lægter og remme på loftet.
2. Skade fra Forsikringstager.
   Isolering på loftet er flere steder mangelfuld og enkelte steder helt væk. Ifølge tilstandsrapporten er isoleringen rodet, men udover at isoleringen ligger rodet på loftet, mangler den helt visse steder og der er hul til loftpladerne.

Ved besigtigelse kunne jeg konstatere følgende:
1. Ved besigtigelsen så vi sammen på tagkonstruktionen samt isolering.
   Der er tegn på både vandindtrængen samt spor efter kondens, mest udbredt mod nord, derudover er flere taglægter med begyndende nedbrydning i ender mod gavle.
   Isoleringen ligger meget ujævnt og er stedvis manglende. Vindstop med spor efter fugt.
   Tagbelægningen er udført i rektangulære 30*60 skifer eternit plader lagt med 25° taghældning.
   Tagfladen er kittet, kittet er stadig elastisk.
   Udvendigt er tagfladen med middel til kraftig mosbegroning, overfladen viser spor efter tidligere afrensning.
   Umiddelbart er det svært, at konstatere hvor vandet trænger ind, dog tyder spor på toplægter på, at der er visse utætheder i kip, derudover tyder rådangrebne ved gavle på, at der ligeledes er vandindtrængen her.

Bygningsdelen skønnes, at være fra husets opførelse i 1970.
…
1. Ved nærmere eftersyn af forholdet er det min klare vurdering, at forholdene er i væsentlig dårligere stand end andre tilsvarende bygninger af samme alder, byggeteknik og vedligeholdelsesstand.

   Begge forhold er dog nævnt i tilstandsrapporten:

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

Tagbelægning/rygning K3	Tagbelægningen består af skiffereternit med en taghældning på ca. 25 grader oplagt uden undertag. Taghældningen er lavere end producenten af tagpladerne foreskriver. Note: Producenten oplyser, at der ved tagbelægninger af skiffereternit med en taghældning under 34 grader, vil der være risiko for utætheder i overlappene. Der er fuget i overlappene og der ses ingen tegn på tidligere eller nuværende utætheder.
1.12 Isolering K1	Isolering i tagrummet ligger ujævnt med varierende isoleringsevne.

Min konklusion af de anmeldte forhold
Du får hermed min afgørelse på de anmeldte forhold:

17. 89069

Forhold/skader, der ikke dækkes af din ejerskifteforsikring:

Det anmeldte forhold vedr. utætheder i tagfladen dækkes ikke af din ejerskifteforsikring, tagbelægning og rygning har fået karakteren K3 i tilstandsrapporten og er derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

Det anmeldte forhold omkring isolering dækkes ikke af din ejerskifteforsikring. Forholdet er beskrevet korrekt i tilstandsrapporten.

Se venligst tilstandsrapporten Bygn. A pkt. 1.12

Forholdet opfylder ikke skadebegrebet i forsikringsmæssig sammenhæng.
Forholdet er herefter afvist.
Se venligst betingelserne afsnit 4.1".

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2 Hvad omfatter forsikringen?**

2.1 Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre:

- Andet fremgår af policen
- Det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige
- Det af el-installationsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den el-installationssagkyndige.

3 Hvad dækker forsikringen?

3.1 Forsikringen dækker:

- Udbedring af skade på bygningerne.

- Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

…
3.2 Dækningen er betinget af, at:

- Forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller

- Forholdet er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og

- Forholdet konstateres og anmeldes i forsikringstiden

…
4 Hvad dækker forsikringen ikke?

- Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

- Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

- Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag

"**7 Regres, dobbeltforsikring og anden forsikring**

…

Er der tegnet forsikring mod samme risiko i andet selskab, bortfalder dækningen. Har dette selskab taget forbehold for at dækningen bortfalder eller indskrænkes, hvis forsikringen tillige er tegnet i andet selskab, gælder samme forbehold for nærværende forsikring, således, at erstatningen betales forholdsmæssigt af selskaberne.

Af bilag til forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

Bygningsdel / installation	Eksempler på forhold, som i almindelighed vil være dækningsberettigende	Eksempler på forhold, som i almindelighed ikke vil være dækningsberettigende
…		
Tagkonstruktion	- kraftig nedbøjning af tagbelægning som følge af underdimensionerede spær - utæt tag, der skyldes et for lille overlæg mellem tagsten/tagplader - mangelfuld eller manglende ventilation, der har medført (eller medfører nærliggende risiko for) trænedbrydende råd og svamp - fejl ved inddækninger eller skotrender, der har medført (eller medfører nærliggende risiko for) vandindtrængning i den underliggende konstruktion - utætheder i indbygget tagrende, som har medført (eller medfører nærliggende risiko for) rådskade i udhængsbrædder eller spærender	- tegltag med manglende eller forkerte afstandslister, når dette ikke har betydning for tagets funktion - fejl ved taglægning, der ikke har betydning for tagets funktion - bagfald og/eller lunker på tagrender, hvor vand samler sig lokalt i renden - tagsten eller -plader med mindre lokale afskalninger på grund af aldersbetinget slid

Nævnet udtaler:

Klageren anmeldte den 26/11 2015 – ca. 2 uger efter overtagelsen af den forsikrede ejendom – at der var konstateret tydelige tegn på utætheder i taget, som viste sig ved vand på spær, lægter og remme på loftet. Klageren oplyste, at skaden blev opdaget af en tømrer, der var på besøg i forbindelse med indhentelse af tilbud på udskiftning af loftslem. Med anmeldelsen fulgte billeder af de opfugtede lægter.

Nævnet lægger på baggrund af klagerens mail af 4/8 2016 til grund, at hun kræver, at selskabet dækker udgifterne til reparation af de utætte zinkinddækninger og de følgeskader, som utæthederne har medført i form af rådskader.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten og anfører, at K3-karakteren omfatter hele taget, hvad end der tages udgangspunkt i den ene eller den anden årsag til vandindtrængning, da udbedringsmetoden og udbedringsomkostningerne er de samme, og ikke ligger udover, hvad klageren kunne forvente på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten. For så vidt angår tagets forventede restlevetid har selskabet anført, at denne er baseret på et tabelopslag uden et individuelt skøn, og at en fejlagtig angivelse heraf er undtaget dækning. Endvidere bestrider selskabet, at taksatoren har givet tilsagn om dækning.

Selskabets advokat har i brev af 20/9 2016 til nævnet endvidere anført, at selskabet ikke i forbindelse med behandlingen af klagerens sag er blevet gjort opmærksom på, at der er rådangreb i ejendommens spær, og at selskabet – såfremt dette havde været oplyst i skadeanmeldelsen – ville have henvist klageren til at anmelde dette forhold hos sin husforsikring, idet denne går forud for ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.5 [7].

Klageren har over for nævnet ikke oplyst, hvorvidt skaden er anmeldt til husforsikringen.

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 1.1, at den bygningssagkyndige ved sin gennemgang af ejendommens tag blandt andet har fundet, at "tagbelægningen består af skiffereternit med en taghældning på ca. 25 grader og oplagt uden undertag. Taghældningen er lavere end producenten af tagpladerne foreskriver. Han har med en note tilføjet, at "producenten oplyser, at der ved tagbelægninger af skiffereternit med en taghældning på under 34 grader, vil der være risiko for utætheder i overlappene. Der er fuget i overlappene og der ses ingen tegn på tidligere eller nuværende utætheder". Den bygningssagkyndige har givet forholdet karakteren K3.

Det fremgår af skaderapport af 8/1 2016 at selskabets taksator ved sin besigtigelse af ejendommen den 5/1 2016 blandt andet har observeret, at der var tegn på både vandindtrængning samt spor efter kondens, mest udbredt mod nord, derudover var flere taglægter med begyndende nedbrydning i ender mod gavle. Taksator har noteret, at det

var svært at konstatere, hvor vandet trængte ind, men at spor på taglægter tydede på, at der var visse utætheder i kip, og at rådangrebene ved gavlene tydede på, at der ligeledes var vandindtrængning der. Taksator har vurderet, at ejendommen er i væsentligt dårligere stand end andre tilsvarende bygninger af samme alder, byggeteknik og vedligeholdelsesstand.

Sideløbende med sagen i nævnet har klageren indgivet klage til Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige vedrørende samme forhold. I forbindelse med denne sag er der blevet foretaget syn og skøn.

I skønserklæring af 11/5 2016 har skønsmanden blandt andet noteret, at han ved sin besigtigelse af ejendommen har konstateret, at "huset er opført i 1970 og taget er dækket med skifereternit. Taghældningen er målt til 25 grader og der er ikke anvendt undertag. Tagkonstruktionen er tør og der ses ikke skjolder på spær eller lægter efter indtrængende fugt. BS har fremlagt billeder fra huseftersynet, der dokumenterer, at fugtigheden i spærkonstruktionen blev målt til 12 %, hvilket er meget lavt". Skønsmanden har anført, at der er konstateret utætheder omkring begge gavle og at en tømrer har konstateret rådskader ved taglægternes endestykker, i udhængsspær og omkring bagsiden af sternen. Ifølge skønsmanden skyldes skaden utætheder ved zinkinddækningen ved begge gavle. Skønsmanden har oplyst, at "rådskaderne i de to gavle kan ikke iagttages fra gangbroen. Skaderne kan kun konstateres, såfremt man kravler i spærene fra gangbroen til gavlbeklædningen, hvilket er udenfor Huseftersynsordningens omfang. Der ses ingen indikationer på skader i tagrummet. Utæthederne kan ikke konstateres fra ydersiden. Der ses ingen indikationer på utætheder i konstruktionen. Forholdene skønnes at have været identiske med huseftersynet i maj 2015". Skønsmanden konkluderer, at forholdet ikke kan forventes at fremgå af en retvisende tilstandsrapport.

Skønsmanden vurderer, at skaden kan udbedres ved at fjerne begge gavlbeklædninger og udskifte eternitskiferplader og taglægter i de skadede områder. Udbedringsomkostningerne anslås til cirka 95.000 kr. inkl. moms.

I sin udtalelse af 13/6 2016 har skønsmanden desuden anført, at "skaden omkring gavlene er skjulte skader, som den bygningssagkyndige ikke har haft mulighed for at opdage ved huseftersynet. Der er ingen årsagssammenhæng mellem den lave taghældning, der er noteret i tilstandsrapporten og skaden ved gavlene. Skaden der skyldes alene utætte inddækninger, og altså hverken lav taghældning eller manglende undertag".

På baggrund af det oplyste, herunder skønserklæring af 11/5 2016, finder nævnet, at klageren har bevist, at de konstaterede utætheder i zinkinddækningerne ved gavle og følgeskaderne i form af rådskader udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har herved navnlig lagt vægt på, at det af skønsmandens erklæring blandt andet fremgår, at der er konstateret utætheder i zinkinddækningerne omkring begge gavle, og at en tømrer har konstateret følgeskader i form af rådskader ved taglægternes endestykker, udhængsspær og omkring bagsiden af sternen. Nævnet har desuden lagt vægt på, at skaden ikke er omtalt i tilstandsrapporten, og at skønsmanden i sin udtalelse af 13/6 2016 herved har anført, at skaden ikke har sammenhæng med bemærkningerne i tilstandsrapporten om den lave taghældning.

Nævnet finder på denne baggrund, at selskabet skal foretage udbedring af forholdet i overensstemmelse de anførte retningslinjer i skønsrapporten, hvorefter udbedring kan foretages ved at fjerne begge gavlbeklædninger og udskifte eternitskiferplader og taglægter i de skadede områder. De samlede udbedringsomkostninger anslås til cirka 95.000 kr. inkl. moms.

Nævnet bemærker, at ejerskifteforsikringen er subsidiær i forhold til en eventuel bygningsforsikring, jf. herved forsikringsbetingelsernes pkt. 7. Efter nævnets opfattelse kan det være relevant at undersøge, om en husejerforsikring dækker de konstaterede rådskader. Klageren skal derfor i det omfang, hun har en husforsikring, der dækker rådskaderne helt eller delvist, rette krav mod denne forsikring. Krav, der ikke er dækket af husforsikringen, skal herefter dækkes i henhold til ejerskifteforsikringen.

22. 89069

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Gable Insurance AG v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S, skal anerkende, at det anmeldte forhold vedrørende utætte zinkinddækninger og følgeskader som følge heraf udgør en dækningsberettigende skade. Selskabet skal dække de udgifter til udbedring af forholdet, som klageren har krav på i henhold til forsikringsbetingelserne. Dækning af rådskaderne er der dog betinget af, at klageren ikke kan opnå dækning for udbedringen af disse i henhold til en eventuelt tegnet husejerforsikring.

Klagegebyret tilbagebetales.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels