Ankenævnet for Forsikring

Den 30. november 2016 blev i sag nr. 89350:

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 ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for udgifterne til etablering af manglende vindbrædder, skumklodser ved rygning, og udskiftning af tagbelægningen og skotrender. Efter sagens indbringelse for nævnet har klageren frafaldet sit krav om dækning for udgifterne til etablering af skumklodser ved rygning.

Selskabet har anerkendt at dække udbedringen af utætheder ved 2 skorstenes inddækninger. Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for udgifterne til udskiftning af hele taget og for forholdet vedrørende vindbrædderne med henvisning til skadebegrebet.

Den forsikrede bygning er opført i 1969. Forsikringen trådte i kraft den 1/10 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 11/7 2014, hvoraf bl.a. fremgår, at tagbelægningen består af fiberarmerede bølgeplader, med en taghældning på 15-35 grader. Af rapporten fremgår endvidere:

> "**Bygningsbeskrivelse:**
> …
> **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: taget er opført uden inddækning

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.
…
Registrering af bygningens tilstand

Karakterer:
HUSK: Karakteren siger ikke noget om prisen for at udbedre skaden. En Kritisk skade (K3) kan være relativt billig at udbedre, mens en mindre alvorlig skade (K1) kan være dyr at udbedre.

Ingen bemærkninger **IB**

Kosmetiske skader **KO**
Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.

Mindre alvorlige skader **K1**
Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Alvorlige skader **K2**
Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

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

Bør undersøges nærmere **UN**
Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.

Hvis køber vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer køber selv risikoen.

En **note** er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner.

…

Bygn.		Karakter:	Registrering og note
A	**Beboelse**		
A. Primære bygningsdele			
	1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
	1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Rygninger tætnet med mineraluld. Det anbefales at fjerne mineralulden, da materialet er fugtsugende. I stedet skal monteres standard skumbølgeklodser.
		K3	Der mangler flere steder skumbølgeklodser ved rygningen. Note: Forholdet giver risiko for indtrængning af fygesne og slagregn.
	1.4 Hætter/aftræk	K3	Aftrækket fra baderummets brusekabine er ikke ført tæt op i en taghætte og ud over taget, og aftræksrørene fra toilet og bad er uisolerede. Note: Forholdet giver stor sandsynlighed for, at fugtig rumluft ledes ud i tagrummet med kondensdannelse og fugtskade til følge.
	1.5 Udvendigt træværk ved træ	K2	Der er begyndende nedbrud i den vestvendte vindskede. Note: Nedbrudt træ bør udskiftes for at hindre yderligere skade
	1.12 Isolering	K1	Isoleringen på loftet er langs ydervægge og gavle meget ujævnt udlagt og der er ikke monteret vindbrædder til sikring mod træk ind under isoleringslaget.
	1.16 Bemærkninger til skortsten	K2	Skorstenen fra det tidligere oliefyr er med kraftige afskalninger i tagrummet. Note: Skorstenen er opført i mangehulsten, som ikke kan anbefales til sådanne konstruktioner. Udbedringer eller nedtagning må påregnes inden for overskuelig tid."

I klageskemaet af 27/4 2016 har klagerens advokat bl.a. anført:

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

Klager erhvervede den 11. juli 2014 ejendommen beliggende …. Købsaftalens underskriftsside vedlægges som **bilag 1.** I forbindelse med handlen, der blev indgået under huseftersynsordningen, tegnede køber ejerskifteforsikring ved Gjensidige.

I forbindelse med handlen, blev der fra klagers side stillet krav om udbedring af forhold vedr. taget, der var nævnt i tilstandsrapporten. Aftalen herom vedlægges som **bilag 2** og tilstandsrapporten vedlægges som **bilag 3**. Af bilag 3 fremgår det, at der fra klagers side blev stillet krav omkring udbedring af manglende skumbølgeklodser ved rygningen.

Som bilag 4 vedlæggelse rapport fra ... Det fremgår heraf, at der skulle være blevet opsat klæbebånd i stedet for montage af skumbølgeklodser. De monterede klæbebånd må imidlertid ikke benyttes som alternativ til skumbølgeklodser, hvorfor der skal lægges skumbølgeklodser i rygningen i stedet.

I uddybende rapport fra …, dateret 29. februar 2016, der vedlægges som bilag 5, fremgår det ligeledes, at tagets levetid ikke er de beskrevne 10 år. Heraf fremgår det, at skotrenden er tætnet med tjære og pap, hvilket er en løsning, der ikke holder i 10 år, og at alene bevægelse ved kulde- eller varmepåvirkning vil medføre revner. Yderligere er der revnede tagplader, der antyder at taget er slidt op, hvilket forhold alene medfører, at 10 års levetid er usandsynligt. Dertil kommer at der indefra er monteret kløberbånd ved rygningen, hvilket normalt gøres udefra. Dette medfører at taget ikke er tæt for fygesne. Endeligt fremgår det, at taget er malet. Som det fremgår males tage af to grunde, enten for udseendets skyld eller fordi taget er ved at være slidt op. Tagets levetid kan dog ikke forlænges med 10 år blot ved at dette males.

Klager rettede herefter henvendelse til sælger samt ejerskifteforsikringen, hvilke begge har afvist at udbedre forholdene. Ejerskifteforsikringens brev af 20. marts 2015 vedlægges som bilag 6.

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

Selskabets tilpligtes at betale kr. 198.810,00 + moms.

Kravet er opgjort i overensstemmelse med tilbud afgivet af … og er opgjort således:

Skumklodser ved rygning	kr. 32.046,00 + moms
Vindbrædder	kr. 44.860,00 + moms
Nyt tag	kr. 121.904,00 + moms
I alt	kr. 198.810,00 + moms"

Dertil har selskabet i brev af 17/6 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Sagens fakta**
Der er tale om en ejendom, som er opført i 1969. Tilstandsrapporten er udarbejdet den 11. juli 2014, og ejendommen er overtaget af forsikringstager den 1. oktober 2014 på hvilket tidspunkt også Ejerskifteforsikringen træder i kraft.

Den 12. januar 2015 anmelder forsikringstager telefonisk, at der er sket vandindtrængning igennem tagbelægning i forbindelse med weekendens regn og blæst.
Den 13. januar 2015 modtager vi beskrivelse fra forsikringstager over det anmeldte forhold. Det oplyses, at der under stormen Egon den 10. januar 2015 blev konstateret indtrængende vand i stue omkring skorsten, at tømrer har besigtiget og konstateret utæt skorstensinddækning og opfugtning omkring skorsten som følge af længere tids utæthed. Udbedringsprisen estimeres til ca. 23.000 kr.
…

Vores vurdering

…

I relation til de enkelte forhold skal vi hermed fremkomme med vores kommentarer hertil.

Skumklodser over rygning

Det er af rapporten (tilbud) fra … af 15. marts 2015 anført, at der er opsat klæbebånd ved rygningen i stedet for skumbølgeklodser, som anført i tilstandsrapporten. Der henvises til tilstandsrapportens pkt. 1.1. Af den uddybende beskrivelse fra … af 29. februar 2016 fremgår, at klæbebånd er monteret indefra og sidder tilfældigt mellem 2 toplægter, hvorfor der ikke er tæt for fygesne og risiko for vandpåvirkning af øverste lægter og spærhoved. Det anføres, at klæbebånd skal monteres udefra inden monteringen af rygningen.

Advokaten anfører i sin klage til nævnet, at de monterede klæbebånd ikke må benyttes som alternativ til skumbølgeklodser, hvorfor der skal oplægges skumbølgeklodser i rygningen i stedet.

Der er i tilstandsrapporten anført følgende, som har betydning for det pågældende forhold:

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning	*K1*	*Rygning er tætnet med mineraluld. Det anbefales at fjerne mineralulden, da materialet er fugtsugende. I stedet skal monteres standard skumbølgeklodser.*
	K3	*Der mangler flere steder skumbølgeklodser ved rygningen.* *Note: forholdet giver risiko for indtrængning af fygesne og slagregn.*

I tilstandsrapporten er således anført, at der skal monteres skumbølgeklodser med karakteren K1. Det er tillige anført, at der flere steder mangler skumbølgeklodser ved rygning, samt at dette giver risiko for indtrængning af fygesne og slagregn. Dette forhold er anført med karakteren K3.

I forsikringsbetingelserne for Ejerskifteforsikringen pkt. 19 litra a er anført, at forsikringen ikke dækker forhold, som ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Forsikringstager er igennem tilstandsrapporten blevet oplyst om, at der mangler skumbølgeklodser flere steder, samt at der skal etableres skumbølgeklodser. Endvidere er forsikringstager blevet oplyst om, at manglende skumbølgeklodser giver risiko for indtrængning af fygesne og slagregn, samt at dette er en kritisk skade, som medfører at bygningens funktion svigter inden for overskuelig tid, og at dette risikerer at give skade på andre bygningsdele.

Uanset er der er etableret klæbebånd i stedet for bølgeskumklodser er forsikringstager igennem tilstandsrapporten klart blevet oplyst om, at der mangler bølgeskumklodser, samt advaret om, at der er tale om en kritisk skade med risiko for skade på andre bygningsdele.

Det er vores vurdering, at forholdet således ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor vi ikke kan tilbyde forsikringsdækning herfor.

Endvidere skal vi henvise til 'Sælger/køberaftale' (advokatens bilag 2), hvoraf det fremgår, at dette forhold, som er anført i tilstandsrapporten pkt. 1.1 med karakteren K3, skal udbedres af sælger.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som forsikringstager har haft kendskab til før indgåelse af forsikringsaftalen jf. forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra d.

I relation til skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 skal det anføres, at der er tale om en ejendom, som er opført i 1969, at taget ligeledes er opført i 1969, og således er 47 år gammelt. Der er igennem 47 år ikke konstateret aktuelle skader som følge af, at der ikke er monteret skumbølgeklodser, hvilket underbygger, at der heller ikke er nærliggende risiko for skader på bygningen som følge af manglende skumbølgeklodser.

Ligeledes har heller ikke forsikringstagers ingeniør ved entreprenørfirmaet … konstateret aktuelle skader på bygningens om følge af manglende skumbølgeklodser, men alene anført, at der er *'risiko'* for vandpåvirkning.

Alene det forhold, at forsikringstagers ingeniør anfører, at der *'risiko'* for vandpåvirkning opfylder ikke skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3, idet skadesbegrebet alene omfatter *'aktuelle skader'* eller *'forhold, som giver nærliggende risiko for skader'*. Denne vurdering skal endvidere foretages på forsikringstagers overtagelse af ejendommen jf. forsikringsbetingelserne pkt.15. Vi bemærker igen, at huset har henstået således - dvs. uden etableringen af skumbølgeklodser - i 47 uden aktuelle skader på bygningen som følge heraf, hvorfor vi tillader os at stille spørgsmål ved, om der overhovedet er risiko for skader på bygningen som følge heraf.

Da der ikke er konstateret aktuelle skader og heller ikke forhold, som medfører nærliggende risiko for skader som følge af, at der ikke er etableret skumbølgeklodser, er der ikke tale om dækningsberettigende skader i henhold til skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3, hvorfor vi heller ikke på dette grundlag kan tilbyde forsikringsdækning.

Vi bemærker for god ordens skyld, at såfremt der er tale om en … ryg/grat ventibånd, er der tale om et universal ventilationsbånd til anvendelse som ventilations- og tætningselement under rygnings- og gratsten på profilerede og plane tagbeklædninger, samt at dette beskytter mod indtrængning af støv, slagregn og fygesne.

Opsætning af vindbrædder

Det fremgår af tilbud fra … af 15. marts 2015, at der mangler vindbrædder. Der henvises til tilstandsrapportens pkt. 1.12.

Advokaten rejser krav om, at vi skal betale for oplægning af vindbrædder, idet han henviser til, at forholdet i tilstandsrapporten alene er anført med karakteren K1. Det anføres, at de manglende vindbrædder medfører træk og væsentlig nedsat komfort samt forøgede varmeudgifter, hvorfor forholdet ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

I relation til skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 vil vi bemærke, at det er forsikringstager, som skal løfte bevisbyrden for, at der er tale om forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende huse af samme alder.

Det er på ingen måde dokumenteret, at manglende vindbrædder har medført en væsentlig forringelse af husets brugbarhed i form af nedsat komfort, som har en nævneværdig - om overhovedet nogen - betydning for anvendelsen af huset. Forsikringstager har heller ikke anmeldt manglende varmekomfort men anmeldt utæt skorstensinddækning. Vi bemærker i øvrigt samtidig, at forøgede varmeudgifter er Ejerskifteforsikringen uvedkommende.

Der er tale om en bygning, som er opført i 1969, og denne konstruktion har henstået og fungeret således som beboelse uden oplægning af disse vindbrædder i 47 år. Dette underbygger, at ejendommen fungerer efter hensigten - selv uden vindbrædder - og at brugbarheden ikke er nedsat nævneværdigt.

Vi bemærker, at der heller ikke er konstateret aktuelle fysiske skader som følge af, at der ikke er opsat vindbrædder, hvilket - efter 47 år - også taler for at der heller ikke er nærliggende risiko for skader på konstruktionen som følge heraf.

Allerede fordi der ikke er konstateret (eller dokumenteret) forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang, herunder fysiske aktuelle skader eller forhold, som giver nærliggende risiko for skader, er skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ikke opfyldt, hvorfor vi ikke kan tilbyde forsikringsdækning herfor.

Ydermere vil vi for god ordens skyld bemærke, at der i tilstandsrapporten er anført følgende, som har betydning for det pågældende forhold:

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.12 Isolering	*K1*	*[…] der er ikke monteret vindbrædder til sikring mod træk ind under isoleringslaget.*

I tilstandsrapporten er således anført, at der ikke er monteret vindbrædder (til sikring af træk). Forholdet er anført med karakteren K1, som er en mindre alvorlig skade, som ikke har nogen indflydelse på bygningens funktion.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten jf. forsikringsbetingelserne pkt.19 litra a.

Det er i tilstandsrapporten klart beskrevet, at der ikke er monteret vindbrædder til sikring af træk.

I relation til karakteren K1 henholder vi os til, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren K1, når der henses til, at huset har fungeret efter hensigten og som beboelse i 47 år uden vindbrædder, samt at der hverken er konstateret aktuelle skader eller forhold, som giver nærliggende risiko for skader på bygningen som følge af, at der ikke er etableret vindbrædder.

På baggrund af ovenstående finder vi således, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor forholdet heller ikke af denne grund ville være omfattet af forsikringsdækningen.

Oplægning af nyt tag

Af rapport (tilbud) fra … af 15. marts 2015 fremgår det, at skotrende er tætnet med tjære og tagpap, samt at tagpladerne er blevet malet. Endvidere fremgår det, at flere af tagpla-

derne var revnede med risiko for vandindtrængning. Der henvises til oplysningerne i tilstandsrapporten, som oplyser en restlevetid på mere end 10 år (tabelopslag), men at taget vurderes at have en kortere levetid. I den uddybende beskrivelse fra … af 29. februar 2016 anføres, at revnede tagplader tyder på, at taget er slidt op, at taget er fra 1969, og at yderligere 10 års levetid er usandsynligt. Endelig anføres, at løsningen med tætnet skotrende med tjære og pap ikke vil holde i 10 år, og at almindelige bevægelser vil medføre revner.

Advokaten henviser i sin klage til nævnet i det hele til ovenstående beskrivelse fra …, og kravet opgøres til oplægning af nyt tag.

Først og fremmest skal vi bemærke, at det i tilstandsrapporten er klart anført, at oplysninger om tagets restlevetid alene er baseret på et tabelopslag, at dette er en gennemsnitsbetragtning, og ikke et individuelt skøn. Forsikringstager kan således ikke på baggrund af det i tilstandsrapporten anførte om tagets restlevetid konkludere, at dette er specifikt og konkret gældende for netop hans tag.

Herudover vil vi i relation til advokatens kommentarer om, at taget ikke har den i tilstandsrapportens anførte levetid, henvise til forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra h, hvori det er anført, at forsikringen ikke dækker fejlagtige angivelser i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag. Allerede som følge heraf er der ikke tale om et forhold, som er omfattet af Ejerskifteforsikringen.

Herudover skal det anføres, at Ejerskifteforsikringen alene dækker aktuelle skader eller forhold, som medfører nærliggende risiko for skader i henhold til forsikringsbetingelsernes skadesbegreb, og en eventuel forsikringsdækning er betinget af, at forholdet har været til stede på tidspunktet for forsikringstagers overtagelse af ejendommen jf. forsikringsbetingelserne pkt. 15.

Alene det, at tagets tagbelægning eventuelt ikke har den restlevetid, som er anført i tilstandsrapporten, opfylder ikke i sig selv opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3.

I relation til forsikringsbetingelserne pkt. 18.3, dvs. konstateringen af aktuelle skader eller forhold, som giver nærliggende risiko for skader, skal vi oplyse, at der ved vores egen besigtigelse er konstateret utæt skorstensinddækning ved 2 skorstene (skorsten til oliefyr, som forsikringstager har nedtaget før vores besigtigelse samt skorsten til pejs), hvilket vi har anerkendt som forsikringsdækket over Ejerskifteforsikringen.

Efterfølgende er der ved fællesbesigtigelse konstateret samme pågældende utætheder. Herudover er der konstateret en konkret utæthed i soveværelset, hvilket formentlig skyldes en utæthed i tagbelægningen.

Ovenstående har vi anerkendt forsikringsdækning for, og vi har endvidere oplyst, at såfremt der konstateres yderligere konkrete utætheder som følge af utætte skotrender eller utæt tagbelægning er der også forsikringsdækning herfor, jf. vores e-mail af 20. marts 2015.

Hverken forsikringstagers advokat eller dennes rådgiver … har dokumenteret eller påvist yderligere utætheder udover ovenstående. Det fremgår alene af rapporten (tilbud) fra …, at der er konstateret revner, og at det vurderes, at der er risiko for utætheder.

Som anført ovenfor dækker forsikringen alene aktuelle skader eller forhold, som giver nærliggende risiko for skader jf. forsikringsbetingelserne pkt. 18.3, og som er tilstede på tidspunktet for forsikringstagers overtagelse af ejendommen jf. forsikringsbetingelserne pkt. 15.

At forsikringstagers rådgiver anfører, at der er risiko for utætheder udgør ikke en *'aktuel'* skade eller *'nærliggende'* risiko for skade. Vi bemærker samtidig, at der er tale om et ældre tag, som er opført for 47 år siden, og at et tag af denne alder naturligt bærer præg af slid og ælde og kræver øget vedligeholdelse. Dette er helt sædvanligt for et tag af den alder og opfylder ikke skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3.

Der er i øvrigt heller ikke forsikringsdækning for forhold, som skyldes sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse jf. forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra f.

På baggrund af ovenstående fastholder vi, at vi ikke kan tilbyde forsikringsdækning til oplægning af nyt tag."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klagerens advokat i brev af 9/8 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvis skal jeg bemærke, at side 7 i skrivelse af 20. juni 2016 mangler, og jeg beder derfor om, at siden fremsendes.

Tag - levetid:
Jeg formoder, at forholdet er beskrevet på s. 7, og jeg vil forholde mig hertil, når jeg modtager s. 7.

Jeg kan dog bemærke, at indklagede har henvist til betingelsernes pkt. 19.h., hvorefter forsikringen ikke dækker fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag.

Det gøres gældende, at vilkåret ikke skal anses for vedtaget mellem parterne, idet der er tale om et usædvanligt og bebyrdende vilkår. Klager er forbruger og forventer, at en ejerskifteforsikring dækker forhold, som er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Vilkåret burde derfor som minimum have været fremhævet i betingelserne, såfremt vilkåret skulle anses for gældende mellem parterne.

Endvidere skal jeg bemærke, at forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten, da taget har revner flere steder og skal skiftes meget snart, idet der med revnerne er nærliggende risiko for vandindtrængen, hvilket kan give skade på øvrige bygningsdele.

Tag - Skumbølgeklodser over rygning:
Klager har taget indklagedes skrivelse til efterretning, og forholdet frafaldes derfor som en del af klagen."

Selskabet har heroverfor i brev af 31/8 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"*Oplægning af nyt tag*

I medfør af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. kan Justitsministeren fastsætte nærmere regler om dækningsomfanget for Ejerskifteforsikringen.

Dette er nærmere fastsat ved Bekendtgørelse 2012-01-12 nr. 13 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., Bilag 1.

Af bilag 1 fremgår det under pkt. 6) at følgende er undtaget forsikringsdækningen:

h) 'fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag'

§ 19 litra h er således et vilkår, som er lovgivningsmæssigt fastsat, og derfor er § 19 litra h et gyldigt og i øvrigt helt sædvanligt vilkår, som er gældende mellem forsikringstager og forsikringsselskabet.

Idet vi har afvist forsikringsdækning for oplægning af nyt tag, men anerkendt forsikringsdækning for allerede konstaterede utætheder og konstateringen af yderligere konkrete utætheder som følge af utætte skotrender eller utæt tagbelægning, jf. i det hele vores brev af 17. juni 2016 til nævnet, er det ikke relevant at vurdere, om forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Skumbølgeklodser over rygning

Som følge af advokatens brev af 9. august 2016 udgår punktet af klagesagen."

Nævnets sekretariat har sendt klagerens advokat en kopi af den side fra selskabets brev, som han i sit brev af 9/8 2016 udbad sig kopi af. Klagerens advokat har dertil oplyst, at han ikke har yderligere kommentarer til sagen.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen – herunder:

Rapport af 15/3 2015 fra klagerens ingeniør- og entreprenørfirma, hvoraf bl.a. fremgår:

"1: **Tilstandsrapportens pkt. 1.1 - side 8.**
Manglende skumklodser ved rygning.

Det kunne konstateres, at der var opsat klæber-bånd ved rygningen og ikke bølgeklodser som nævnt i rapporten.

Tilbud på at levere og montere bølgeklodser omfatter følgende:
• Opstilling af stilladser som faldsikring omkring hele huset.
• De- og genmontage af rygningen.
• Levering og montering af bølgeklodser.

Ovenstående tilbydes udført for kr. 32.046,00 + moms.

2: Tilstandsrapportens pkt. 1.12 - side 8.
Manglende vindbrædder.

Tilbud på levering og montering af vindbrædder omfattende følgende:
• Opstilling og nedtagning af stilladser.

11. 89350

• Af- og genmontering af de 2 nederste rækker tagplader.
• Montering af lister på siden af spærene som underlag for krydsfiner.
• Levering og montering af krydsfinerplader lodret og skråt langs tagfladen.
• Fugning med elastisk fugemasse langs begrænsninger for at sikre tæthed.

Ovenstående tilbydes udført for **kr. 44.860,00 + moms.**

3: **Udskiftning af eksisterende tag og skotrender.**

Ved besigtigelsen kunne konstateres, at skotrende var blevet tætnet med tjære og tagpap. Tagpladerne var blevet malet.
Endvidere kunne det ses, at flere af tagpladerne var revnede og at der dermed var risiko for vandindtrængning.
Tilstandsrapporten beskriver et tag med mere end 10 års levetid, som er fastsat ved tabelopslag. En visuel betragtning af taget, som burde ligge til grund, tilsiger en kortere levetid. Derfor har jeg udarbejdet tilbud på udskiftning af taget.

Tilbuddet omfatter følgende:
• Opstilling og nedtagning samt leje af stilladser.
• Aftagning og bortskaffelse af eksisterende eternitplader til kontrolleret losseplads (indeholder asbest).
• Fjernelse og bortskaffelse af eksisterende lægter.
• Aftagning af tagrender og rendejern. Både tagrender og rendejern er regnet genanvendt.
• Fjernelse af eksisterende skotrende.
• Levering og montering af nye 38 x 73 mm C18 lægter.
• Levering og montering af vindskeder og stem i trykimprægneret træ.
• Levering og montering af underlag for zinkskotrende.
• Levering og montering af zink i skotrende
• Levering og montering af B7-tagplader i sortblå farve fra Cembrit.
• Levering og montering af rygningen med skumbølgeklodser.
• Levering og montering af fuglegitter ved tagfod.
• Udskiftning af eksisterende taghætter incl. tilslutning til udluftningskanaler. For nuværende er der en udluftning som ikke er ført igennem taget.
• Levering og montering af en ny skorstensinddækning i zink.

Ovenstående tilbydes udført for **kr. 121.904,00 + moms.**

Ovenstående 3 tilbud skal betragtes som separate tilbud i henhold til tilstandsrapporten.
Det er klart, at der vil være penge at spare ved at lave det hele på en gang, da der jo så kun skal bygges stillads en gang.

Så vil tilbuddet kunne opstilles således:

Pkt. 1	Skumklodser ved rygning	kr. 32.046,00 + moms
Pkt. 2.	Vindbrædder	kr. 44.860,00 + moms
Pkt. 3	Nyt tag	kr. 121.904,00 + moms
	I alt excl. moms	**kr. 198.810,00 + moms**

Ved en samlet udførelse af de 3 punkter
Kan dette tilbydes udført for kr. 158.196,00 + moms".

Klagerens advokats brev af 17/3 2015, hvoraf bl.a. fremgår:

> "Rapport/tilbud er vedlagt.
>
> Som det fremgår af pkt. 3, så er en stor del af tagpladerne revnede, ligesom der er foretaget utilstrækkelige reparationer af skotrender med tagpap og tjære. Disse forhold udgør skader eller i hvert fald væsentlig risiko for skade og må derfor være omfattet af ejerskifteforsikringen.
>
> Pkt. 2 vedrører de manglende vindbrædder. Det er min opfattelse, at de manglende vindbrædder ikke er beskrevet korrekt/tilstrækkeligt i tilstandsrapporten, idet de blot er anført med Kl. Imidlertid bevirker de manglende vindbrædder, at det trækker ind i bygningen hvilket medfører væsentlig nedsat komfort. Forholdet skulle således have været beskrevet mere fyldestgørende, idet karakteren K1 alene beskriver skader der ikke har nogen indflydelse på bygningens funktion. Forholdet har således indvirkning på bygningens funktion, idet det trækker inde i bygningen, hvorved der er forhøjet varmetab og nedsat komfort. Udbedring af forhold 2, bør således også være omfattet af ejerskifteforsikringen."

Brev af 29/2 2016 til klagerens advokat fra klagerens ingeniør- og entreprenørfirma, hvoraf bl.a. fremgår:

> "Idet der henvises til dit brev af 24. november 2015 vedr. udbedring af tag og tagets levetid kan jeg tilføje følgende:
>
> 1. Når skotrenden er tætnet med tjære og pap er det fordi, skotrenden har været utæt.
> Denne løsning holder ikke i 10 år.
> Alene bevægelse ved kulde-/varmepåvirkninger vil gøre, at den revner.
> (se min skrivelse af 15. marts 2015 - pkt. 4).
>
> 2. Der er revnede tagplader.
> Det antyder, at taget er slidt op.
> Huset er, efter de tegninger jeg har, bygget i 1969. Dvs. at taget er ca. 47 år gammelt (jeg går ud fra, at det er det oprindelige tagplader, der ligger der endnu),
> Alene det gør, at 10 års levetid er usandsynligt.
>
> 3. Der er monteret kløberbånd ved rygningen.
> Dette er monteret indefra og sidder helt tilfældigt mellem de 2 toplægter.
> Det betyder, at det ikke er tæt for fygesne.
> Dermed er der risiko for vandpåvirkning af de øverste lægter og spærhovederne.
> Jeg har aldrig tidligere set bånd monteret indefra!!!
> Kløberbånd monteres udefra inden rygningen monteres (se … vejledning).
>
> 4. Taget er malet.
> Det er i sig selv ikke forkert, hvis det er foretaget af professionelle firmaer.
> Dette har jeg ikke noget bevis for.
> Eternittage males af 2 årsager: Enten fordi at man vil have et pænt og ensartet tag, eller fordi taget er ved at være slidt op. Så bliver det malet i håb om, at det kan forlænge levetiden. Det kan bare ikke gøres i 10 år."

13. 89350

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**18. Hvad dækker forsikringen**
…
Skade
18.3
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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

19. Hvad dækker forsikringen ikke

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:
…
f Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. punkt 18.3.
g Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.
h Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten of den forventede restlevetid for bygningens tag."

Nævnet udtaler:

Skumklodser ved rygning

Klagerens advokat har i brev af 9/8 2016 til nævnet oplyst, at forholdet frafaldes. Nævnet har derfor ikke behandlet forholdet.

Tag og skotrender

Klageren overtog ejendommen den 14/10 2014. Den 15/1 2015 anmeldte han forholdene vedrørende tag og skotrender til selskabet. Ifølge tilstandsrapporten består tagbelægningen af fiberarmerede bølgeplader, der er lagt med en hældning på 15-35 grader. Pladerne består af eternit med asbest.

Klagerens advokat har til støtte for kravet om et nyt tag og nye skotrender blandt andet anført, at taget er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, da taget har revner flere steder og snarest bør udskiftes, og at tagets restlevetid er under de 10 år, der er angivet i tilstandsrapporten.

I rapporten og tilbuddet fra klagerens ingeniør- og entreprenørfirma af 15/3 2015 er det anført, at en undersøgelse af taget viste, at en skotrende var blevet tætnet med tjære og tagpap, og at flere af tagpladerne var revnede, hvilket ifølge rapporten indebærer risiko for vandindtrængning ved tagpladerne. I brev af 29/2 2016 har firmaet anført, at de revnede tagplader antyder, at taget er slidt op, og at yderligere 10 års levetid er usandsynlig. Derudover er det om skotrenden anført: "Alene bevægelse ved kulde/varmepåvirkninger vil gøre, at den revner".

Selskabet har anerkendt at dække udgifterne til konstaterede utætheder i taget blandt andet ved de 2 skorstenes inddækninger samt en utæthed i tagbelægningen ved et soveværelse. I øvrigt har selskabet afvist at yde erstatning med henvisning til ejerskifteforsikringens skadebegreb, undtagelsesbestemmelsen om forhold, som skyldes sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, samt forsikringsbetingelsernes undtagelsesbestemmelse om fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag

Da det er klageren, der rejser et krav mod selskabet, er det klageren, der skal bevise kravets rigtighed og størrelse. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der foreligger en skade eller en nærliggende risiko for skade.

Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at taget på overtagelsestidspunktet var generelt utæt, og lægger til grund, at utæthederne først og fremmest skyldes vandgennemtrængning ved de utætheder som selskabet har givet tilsagn om at dække. Endvidere lægger nævnet til grund, at taget kan holde 5-10 år endnu, forudsat at der udføres nødvendige vedligeholdelsesreparationer løbende.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet efter en samlet vurdering, at klageren ikke har bevist, at der – udover de forhold som selskabet har givet tilsagn om at dække – er forhold ved taget og skotrenderne, der på overtagelsestidspunktet udgjorde dækningsberettigende skader eller en nærliggende risiko herfor. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde yderligere forsikringsdækning vedrørende tag og skotrender.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at taget er oplagt i 1969, at levetiden for taget og skotrenderne derfor er ved at udløbe, og at der derfor må påregnes en del vedligeholdelse af taget i årene fremover, indtil det bliver udskiftet.

Nævnet bemærker om oplysningerne om tagets restlevetid i tilstandsrapporten, at der er tale om en gennemsnitsbetragtning baseret på et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og anvendte byggematerialer, og at der ikke er foretaget et individuelt skøn, samt at undtagelsesbestemmelsen om fejlagtig angivelse af restlevetiden i tilstandsrapporten ses at være i overensstemmelse med de vilkår, der fremgår af bilag 1 til Justitsministeriets bekendtgørelse nr. 13 af 12/1 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Vindbrædder

Klageren advokat har til støtte for kravet om etablering af manglende vindbrædder blandt andet anført, at forholdet bevirker trækgener og forhøjet varmetab. De manglende vindbrædder er ifølge advokaten ikke beskrevet korrekt i tilstandsrapporten med karakteren K1.

Selskabet har over for nævnet fastholdt, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdet vedrørende de manglende vindbrædder går ud over, hvad klagerne måtte kunne forvente på baggrund af det oplyste i tilstandsrapporten, hvor det er anført, at der ikke er mon-

teret vindbrædder "til sikring mod træk ind under isoleringslaget". Nævnet finder således ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for dette forhold.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels