Den 2. august 2017 blev i sag nr. 89934:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gable Insurance AG (under konkurs)
v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs)
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 i Gable Insurance AG (under konkurs) v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs). Han klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for udbedring af rygning, grater og overstrygning af tegl ved gavle de steder, hvor det ikke er muligt at understryge. Klageren anmeldte den 12/7 2016, at der trængte vand ind gennem taget ved rygningen.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at forholdet er omfattet af forsikringsbetingelsernes punkt 4.6 om forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1921. Forsikringen trådte i kraft den 13/12 2015 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 21/8 2015. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"A:
Skunkrum er ikke besigtiget på grund af manglende skunklemme.
…

Bygn.:	**Karakter**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		

1.3 Skotrender/inddækninger	K2	Inddækning/mørtel mellem skorsten og tagflade er revnet. Note: Risiko for yderligere skadesudvikling
1.6 Tagrender/tagnedløb	K1	Rendejernsholdere er rustangrebne. Note: Der vurderes ikke at være risiko for følgeskader
1.10 Undertage/understrygning	K3	Understrygning er i enkelte områder faldet ned ved skråvægge på 1 sal Note: Der er risiko for fugtindtrængning og dermed følgeskader."

Af tilstandsrapportens typehusbeskrivelse (murermestervilla/bedre byggeskik) fremgår bl.a.:

"**Tag**
…
Der kan i nogle tilfælde forekomme utætheder ved skorstenens gennemføring (inddækninger), hvor regn og sne kan trænge ind.

Vedligehold
Hvis tagetagen er udnyttet, kan det være svært eller måske umuligt at besigtige uudnyttede tagrum/skunkrum (tagrum bag lodret væg mod taget på etageadskillelsen) samt understrygningen.
Hustypen kræver almindelig vedligeholdelse Vær opmærksom på mørtelfugerne mellem de buede rygningssten (øverste sten som forbinder de to tagflader)

Det kan være nødvendigt at renovere den indvendige side af et tegltag ved understrygning og udbedring/montering af bindere til at fastholde tagstenene Det kan endvidere være nødvendigt at eftergå mørtelfuger i tagrygning både indvendig og udvendig."

Klageren har i klageskemaet af 2/10 2016 anført:

"**Sagsfremstilling**
Kort opsummering af sagens forløb: Jeg konstaterede skaden 10/7 2016 ved at der slap vand ind under rygninger og grater i husets loftsrum. Efter at have opsøgt vurdering fra håndværker (bla. Tømrerfirma …) blev vi anbefalet at se nærmere på tagets generelle stand. Vi opsøgte derfor en byggesagkyndig [klagers arkitekt] til at besigtige taget. Rapport for byggesagkyndig angav flere vigtige forhold der skal udbedres på taget. Denne blev benyttet til skadesanmeldelse ved ejerskifteforsikringen tegnet hos Husejernes Forsikring. Taksator lavede vurdering og afviste dækning i efterfølgende rapport.

Enkelte forhold i byggesagkyndigs rapport er allerede nævnt i tilstandsrapporten for huset og skulle derfor ikke indgå i anmeldelsen, hvilket Husejernes forsikring blev gjort opmærksom på. Dette gælder forskelling ved skorsten, forskelling mod gavl og understrygning af

tag. Anmeldelse vedrører således tagets rygninger og grater samt overstrygning af tegl ved gavle.

En kort opsummering:
1. Tagets rygninger og grater samt overstrygning over gavl er udbedringskrævende, med nærliggende risiko for følgeskader på tagkonstruktion,
2. Forholdene var til stede ved overtagelse af ejendommen,
3. Forholdene skyldes et efterslæb af vedligehold fra tidligere ejer, der har resulteret i at taget ikke længere er i almindelig god vedligeholdelsstand,
4. Forholdene er ikke beskrevet i tilstandsrapporten,

Kombinationen af disse forhold er for mig at se entydig begrundelse for at forholdene er dækningsberettigede under den forsikring som jeg har tegnet ved Husejernes Forsikring. Dette i øvrigt med reference til vedhæftede mail korrespondance og rapporter.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning af udgifter til udbedring af husets tag, specifikt rygninger og grater, samt overstrygning over gavle til niveau svarende til almindelig god vedligeholdelsesstand."

Selskabets advokat har i mail af 20/10 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet bemærker, at den af Klager anmeldte skade vedrører ejendommens oprindelige tag fra år 1921. Ejendommens tag er således 95 år gammelt, hvorfor Klager må forvente en vis ekstra grad af vedligeholdelse, ligesom Klager ikke kan forvente, at ejendommens tag fremstår intakt og uden fx revnet eller udfalden mørtel. Selskabet bemærker samtidig, at forholdet først er opstået mere end et halvt år efter Klagers overtagelse af ejendommen, og at der i denne periode er forløbet en hel vinterperiode.

Det bemærkes, at Selskabets taksator kunne konstatere, at tilstanden for ejendommens tag ikke afveg fra den forventelige tilstand af et tag efter 95 år. Selskabet gør således gældende, at ejendommens tag ikke afviger væsentligt fra tage på andre tilsvarende ejendomme af samme alder, byggeskik og vedligeholdelsesstand. Taksator kunne samtidig konstatere, at Klager ikke har vedligeholdt ejendommens tag siden overtagelse af ejendommen.

Det gøres på vegne af Selskabet gældende, at det anmeldte forhold hører ind under, hvad Klager som husejer må forvente af vedligeholdelse på en ejendom med denne alder jeg henviser her til forsikringsbetingelsernes pkt. 4.6. Det gøres samtidig gældende, at det anmeldte forhold ikke opfylder skadesbegrebet i forsikringsmæssig sammenhæng og henviser i denne forbindelse til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Selskabet fastholder med baggrund i ovenstående samt med henvisning til bilag E og sagens korrespondance sin afvisning af dækning af forholdet."

Klageren har i mail af 1/11 2016 til nævnet hertil bl.a. bemærket:

"Selskabet angiver at klagen også skulle vedrøre tagets understrygning. Dette er ikke korrekt, klagen og de anmeldte forhold vedrører ikke forhold omkring tagets understrygning. Understrygningen er nævnt i tilstandsrapporten og vi var derfor vidende om dette forhold ved overtagelse af ejendommen. Det anmeldte forhold og den dertil hørende klage vedrø-

rer tagets rygninger og grater samt overstrygning over gavl de steder, hvor det ikke er muligt at tilgå taget nedefra.

Selskabet angiver også at jeg ikke har vedligeholdt ejendommens tag siden overtagelse, hvilket ikke er korrekt. Jeg påbegyndte udbedring af tagets understrygning sommeren 2016 og det var under dette arbejde at jeg opdagede det anmeldte forhold. Dette er selskabet informeret om, blandt andet i en mail dateret 15. september (vedhæftet for reference), og det samme blev nævnt for taksator under besigtigelsen.

Selskabet bemærker at taget er af fremskreden alder, og at dette skulle forklare skadesforholdet. Alderen på taget ændrer imidlertid ikke ved det forhold, at taget skal kunne betragtes som værende i almindelig god vedligeholdelsesstand såfremt der ikke er anmærkninger i tilstandsrapporten, jævnfør Huseftersynsordningen. Der er imidlertid ingen anmærkninger i tilstandsrapporten vedrørende rygninger, grater og overstrygning over gavl. Samtidig er skaden af en art der ikke kan forekomme indenfor få måneder eller over en enkelt vinter - smuldret og sammenfalden mørtel i det omfang som gør sig gældende ved det anmeldte forhold må nødvendigvis skyldes mangelfuld vedligehold over en længere periode. Idet sagens parter i øvrigt er enige om at de anmeldte forhold er udbedringskrævende, må disse skyldes ringe vedligeholdelse fra tidligere ejer.

Slutteligt er jeg uenig i Selskabets syn på forholdets opfyldelse af skadesbegrebet og forholdets dækningsberettigelse: Forsikringsbetingelsernes pkt 3.1 og pkt 4.6 angiver begge at 'nærliggende risiko for skader på det forsikrede' medfører at forhold er dækningsberettigede'. Da det er godtgjort og accepteret af Selskabet, klager og byggesagkyndig [klagers arkitekt] at taget er udbedringskrævende, og at der kan opstå følgeskader på tagkonstruktionen, såfremt de anmeldte forhold ikke bliver udbedret, må de anmeldte forhold nødvendigvis være dækningsberettigede.

Jeg fastholder på denne baggrund at de anmeldte forhold er dækningsberettigede under den tegnede ejerskifteforsikring."

Klageren har i mail af 9/11 2016 til nævnet bl.a. tilføjet:

"Jeg har nyligt konstateret kraftig opfugtning af træværket omkring rygninger og grater på loftet. Såfremt der skulle være tvivl omkring sagens alvorlighed og potentielle følgevirkninger, eller tvivl om hvorvidt forholdet var til stede ved overtagelsen, så kan jeg forelægge yderligere dokumentation herfor."

Selskabets advokat har i mail af 10/2 2017 til nævnet fastholdt sine synspunkter og har herudover tilføjet:

"På vegne af Selskabet fastholdes det, at forholdet vedr. vedligeholdelses-krævende grater og rygninger på ejendommens tag ikke bør fremgår af ejendommens tilstandsrapport og at forholdet ej heller er dækket under den af Klager tegnede forsikring, idet der er tale om et forhold, som hører under Klagers normale og forventelige vedligeholdelse af ejendommen. Der har således ikke ved udarbejdelsen af ejendommens tilstandsrapport kunnet konstateres skade eller nærliggende risiko for skade på grater eller rygning på ejendommen, der opfylder kravet til karaktergivning i tilstandsrapporten, ligesom der ikke i forbindelse med Selskabets besigtigelse af det anmeldte forhold har kunnet konstateres en skade i forsikringsmæssig sammenhæng."

Nævnets sekretariat har ved mail af 6/4 2017 bedt klageren forelægge den dokumentation, som han har nævnt i sin mail af 9/11 2016.

Klageren har i mail af 21/4 2017 til nævnet hertil bl.a. anført:

> "Angående forholdets tilstedeværelse ved overtagelse af huset:
> Husets tidligere ejer overtog huet i 2009 på baggrund af tilstandsrapporten H… I denne tilstandsrapport fremgår forholdet omkring rygninger og grater som en K2 anmærkning, se side 9 i vedhæftede tilstandsrapport. …
> Ved vores overtagelse af huset i 2015 var dette forhold udeladt af tilstandsrapporten, som det fremgår af tilstandsrapport H… Tidligere ejer har skriftligt bekræftet, at de ikke har renoveret taget under den tid, hvor de havde huset, dette er dokumenteret i vedhæftede mail dateret 3. november 2016. På den baggrund har forholdet altså været til stede siden 2009 eller tidligere, og ikke været udbedret inden vores overtagelse.
>
> Angående sagens alvorlighed og den nærliggende risiko for følgeskader:
> Vi har været nødt til at udbedre forholdet for at begrænse følgeskader. Baggrunden er at der er målt en kraftig opfugtning af tagspær og lægter omkring tagets rygning, og at flere taglægter er begyndt at forfalde. Det høje fugtniveau i tagkonstruktionen har også medført borebilleangreb. Begge forhold blev meldt og dokumenteret til vores husforsikring. For at undgå yderligere skader på taget har vi haft murerfirmaet … til at udbedre tagets rygning og grater, samt udføre andre småreparationer, i løbet af februar måned. Under udbedringen kunne murerfirmaet konstatere at rygnings-stenene på husets syd-østlige side ikke længere havde vedhæftning via mørtel, og frit kunne løftes af taget. Derved har vand frit kunne løbe ned igennem sprækkerne mellem stenene under regn- og sne-vejr og direkte ind i tagets trækonstruktioner. Det siger sig selv at ubehandlet træ, der udsættes for større vandmængder på denne måde, vil forfalde inden for relativt kort tid.
>
> Sluttelig vil jeg nævne at firmaet bag tilstandsrapporten H…, [firma], har accepteret at dække dele af omkostningen for udbedring af forholdet, grundet den åbenlyse mangel. Dette blev konstateret efter en opfølgende besigtigelse fra deres side."

Selskabets advokat har i mail af 4/5 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "Det af Klager anførte giver ikke anledning til yderligere bemærkninger fra Selskabets side, idet det i sagen tidligere anførte i det hele fastholdes.
>
> Jeg noterer mig dog, at Klager oplyser, at det anmeldte forhold nu er udbedret."

Af skadeanmeldelsen fremgår:

> "Hvad er beskadiget og i hvilke rum?.....: Der løber vand ind igennem husets tag og ind over spær og underliggende trækonstruktion ved husets østvendte gavl. Skaden er konstateret under ubeboet loftsrum. Vandet trænger ind under tegltagets rygning hvor rygning og grater mødes på husets østside. Der er også konstateret flere huller i grater ned langs samme side af taget
> Hvordan blev skaden opdaget?……: Skaden blev opdaget under de seneste dages voldsomme regnvejr. Der er endnu ingen følgeskader men der kan opstå råd i tagets trækonstruktion
> Hvornår blev skaden opdaget? (dato og klokkeslæt).: 2016-07-10 ca. kl 23:00."

Af arkitektnotat af 16/8 2016 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Tagflader er besigtiget fra nabogrund/-vejen; samt ejendommens terræn grundet tagets højdeforhold over terræn.

Skunke er ikke tilgængelig grundet manglende skunklemme og ikke besigtiget.

…

'Tag mod syd.

Graten mod syd-vest ses med revnet/-defekt mørtel: Flere tagsten der ses ved plasttagrenden har rejst sig og ligger dårligt/-uensartet til underlag:	Der er risiko for indblæsning af skadeligt regnvand til konstruktionen.
Tag mod syd. Under rygningen ses øverste række tagsten der har rejset sig fra underlaget. Det ses mod syd:	Der er risiko for indblæsning af skadeligt regnvand til konstruktionen.
Tagtrekant mod vest. Tagsten ligger delvist uensartet på underlaget. Der ses frostafskalninger og revner, typisk ved tagstenskanter: Grater har stedvist defekt mørtel:	Grater og tagflade er udbedringskrævende.
…	
Tag mod nord. Mod graten mod øst ses frostskadede tagsten: Der ses stedvist mørtelreparationer af tagsten efter skønnede skader af tagsten samt tagsten der ikke er i korrekt indgreb i false:	Der er risiko for indtrængende fugt. Udbedringer kan forventes.
Der ses stedvise overstrygninger/-forskelling der er i dårlig stand/-udfaldet:	Forskellingen bør fornyes på begge tagflader.
…	
Tagtrekant mod øst. Der forekommer en defekt/skåret tagsten i nedre række mod syd: Tagsten ligger stedvist dårligt på underlaget og der ses frostskader.	Tagtrekanten er udbedringskrævende da der er nærliggende risiko for skader på fx tagfod.
Gratmørtel defekt/-revnet og stedvist udfaldet.	
…	
Tagrummmet/-spidsloftet: Understrygningen er ældre og er generelt i god stand. Der ses dog områder med defekt understrygning:	Understrygningen bør eftergås.

Tagrummet/spidsloftet. Tegltaget mod skråvægge ses med defekt understrygning i betydelig omfang: Der er fugtindtrængning ved kip mod øst. … Træværk under rygningen/-kip ses med fugtmærker:	Tagflade mod skråvægge kan ikke besigtiges men det kan formodes og skønnes at uderstrygningen generelt er udfaldet med risiko for skader fx indblæsning af fugt/stormskade. … Der er fugtmålt tørt ved besigtigelsen. Det skønnes at rygningen dog er udbedringskrævende.'

2. Konklusion

Det eksisterende tag har behov for betydelige udbedringer: Rygning/-grater eftergås for defekt mørtel eller ommures. Tegl op mod rygning/-grater ommures til tæt forbindelse til lægter. Tegl der ligger dårligt på lægter rettes på plads. Skårede og revnede tagsten udskiftes (hvis den aktuelle tegltype kan fremskaffes) Der bør udføres en udvendig mørtelforskelling af taget mod skråvægge/skunk. Understrygning i tagrummet eftergås. Gulv i tagrummet behandles med insektmiddel.

Fortsat løbende vedligehold kan forventes herefter. Tagets restlevetid kan dog vurderes til mindst 10 år eller mere.
…
Der skal afslutningsvis bemærkes at der kan forventes hyppig vedligehold af taget indtil en tagudskiftning kan gennemføres.
…
Vedr. Tilbud.
Tilbuddet fra firma … til ca. 50.000,- medtager to rækker tagsten mod rygning hvilket er påkrævet samt bedre behandlinger af rygning mv."

Af taksatorrapport af 30/8 2016 på baggrund af en besigtigelse af 17/8 2016 fremgår bl.a.:

"**Ved besigtigelse kunne jeg konstatere følgende:**

1. Ved besigtigelsen så vi sammen på dit tegl tag, hvor du har anmeldt defekte grater og rygning.
Ved gennemgang fra tagrum, kunne jeg konstatere en del mindre steder, hvor der kan ses en smule dagslys ved grater samt en del steder med vandskjolder i form af kalkaftegninger på lægter og spær.
Ved kontrolmåling med indstiksmåler, kunne ikke konstateres forøget fugtniveau, hverken ved grater eller rygning. Grater og rygning vurderes at være tæt ved min besigtigelse.
De konstaterede vandskjolder vurderes at stamme fra tidligere utætheder, der løbende er blevet vedligeholdt af tidligere ejer.
Grater og rygning fremstår noget medtaget, hvor teglsten sidder noget uens og mørtels ses en smule revnet og udfalden.
Ejendommen er oplyst opført i 1921. Tegl taget vurderes at være fra husets opførelsestidspunkt og er således mere end 95 år gammelt.
Du kan således forvente en skærpet vedligeholdelse på dit tag, herunder rygningen samt graterne, da disse, ligesom taget, er mere end 95 år gammel, hvilket du allerede før overtagelsen er blevet gjort opmærksom på. Ved nærmere eftersyn af forholdet er det min kla-

re vurdering, at forholdet ikke er i væsentlig dårligere stand end andre tilsvarende bygninger af samme alder, byggeteknik og vedligeholdelsesstand.
Forholdet omkring dine grater og din rygning, hører under den normale vedligeholdelse, man som husejer forventes selv at skulle stå for.
Ved mit besigtigelsestidspunkt, kunne jeg konstatere, at du ikke har foretaget nogen vedligeholdelse af tag, rygning eller grater på ejendommen i din ejertid.
Det anmeldte forhold opfylder ikke skadebegrebet i forsikringsmæssig sammenhæng, men vedrører alene normal og forventelig vedligeholdelse på et tegl tag der er mere end 95 år gammelt, med gennemsnitlig vedligeholdelse. Det er således ikke forventeligt at taget fremstå fuldstændigt intakt og som nyt.
I din tilstandsrapport side 11 er du endvidere blevet oplyst om bygningens og herunder tagets tilstand, hvor der står følgende *'Ejendommen er udført i gode materialer, der er tidstypiske for opførelsestidspunktet. Bygningen fremstår som oprindeligt opført uden væsentlige ændringer.'*
Du er således blevet oplyst at ejendommen herunder taget er fra 1921, hvilket betyder at der vil komme en del vedligeholdelse på ejendommen.
Ligeledes fremgår det i den udleverede rapport, som du har fået udarbejdet hos [klagers arkitekt], hvor der i konklusionen står følgende: *'Fortsat løbende vedligeholdelse kan forventes herefter. Tagets levetid kan dog vurderes til mindst 10 år eller mere'.*
Konklusionen i din ingeniørrapport er således enig med undertegnede i at tagsten, grater og rygning, hører under normal og forventelig vedligeholdelse på et tag af denne alder.
Forholdet opfylder ikke skadebegrebet i forsikringsmæssig sammenhæng, men udgør alene normal og forventelig vedligeholdelse på et tag af denne alder, byggeskik og vedligeholdelsesstand."

Af tilstandsrapport fra klagerens sælgers køb af ejendommen fremgår bl.a.:

Bygn.:	**Karakter**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K1	På vestgavl ses der løs tagsten mod tagrende.
	K2	Puds/forskelling langs grater og rygning, er flere steder revnet og faldet ud. Note: Det anbefales, at få renoveret/udbedret forskellingen/puds langs grater og rygning, for at undgå yderligere nedbrydning og afskaldninger ved skiftende vejrlig.
1.10 Undertage/understrygning	K3	Understrygning mellem tagsten og grater er mangelfuld. Note: Understrygningen mellem tagsten og grater bør udbedres/renoveres, for at undgå skader i loftrummet ved fygesne og slagregn.

Af mail af 3/11 2016 fra klagerens sælger til klageren fremgår bl.a.:

> "Vi har ikke lavet noget på taget, men der var vist noget med at den tidligere ejer, fik taget understrøget før vi overtog. Den tidligere ejer er død i dag, så hende kan vi desværre ikke spørge."

Af mail af 2/12 2016 fra den bygningssagkyndiges firma til klageren fremgår bl.a.:

> "I forlængelse af telefonsamtale d.d. kan jeg bekræfte, at jeg pr. kulance har tilbudt betaling af kr. 18.750 inkl. moms mod fremsendelse af en fakturakopi."

Af forsikringsbetingelserne (version 7 – 2015) fremgår bl.a.:

> "**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
>
> …
> Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævne værdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
>
> I policens forstand skal begrebet 'nærliggende risiko' forstås som forhold, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, hvis der ikke foretages særligt omfattende forebyggende foranstaltninger.
>
> 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 alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.
> - Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid."

10. 89934

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er fra 1921 med det oprindelige tegltag. Klageren overtog ejendommen den 13/12 2015 og konstaterede den 10/7 2016 en utæthed ved tagets rygning, hvor der kom vand ind.

Klageren fik gennemgået taget den 22/7 2016, og hans byggesagkyndig konkluderede, at det eksisterende tag havde behov for betydelige udbedringer blandt andet ved rygningen og graterne, og at tagets restlevetid dog kunne vurderes til mindst 10 år eller mere.

I tilstandsrapporten er der en bemærkning om, at inddækning/mørtel mellem skorsten og tagflade er revnet. Den bygningssagkyndige har givet forholdet karakteren K2 (alvorlig skade) og i en note anmærket, at der er risiko for yderligere skadesudvikling. I tilstandsrapporten er endvidere en bemærkning om, at understrygning i enkelte områder er faldet ned ved skråvægge på 1. sal. Den bygningssagkyndige har givet forholdet karakteren K3 (kritisk skade) og i en note anmærket, at der er risiko for fugtindtrængning og dermed følgeskader.

Det fremgår af sagen, at der i den tilstandsrapport, der var udarbejdet ved klagerens sælgeres køb af ejendommen, var gjort bemærkninger om, at der var revnet og udfalden puds/forskelling langs grater og rygning og mangelfuld understrygning mellem tagsten og grater. Forholdene havde fået karaktererne K2 (alvorlig skade) og K3 (kritisk skade) med en note om, at der burde udbedres. Det fremgår endvidere af sagen, at klagerens sælgere ikke har udbedret eller vedligeholdt taget i deres ejertid på 6 år.

Klagerens krav er, at selskabet dækker udbedring af rygninger og grater og overstrygning af tegl ved gavle de steder, hvor der ikke kan understryges. Han har henvist til, at disse forhold ikke er nævnt i tilstandsrapporten, og at det skyldes et efterslæb af vedligehold fra tidligere ejere, at taget ikke længere er i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, og at forholdet er omfattet af forsikringsbetingelsernes punkt 4.6 om forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse.

Nævnet finder som i sag 88449 anledning til at bemærke, at selskabets forsikringsbetingelsers punkt 3.1 ikke opfylder kravet i bekendtgørelse nr. 13 af 12/1 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer om, at forsikringen skal indeholde vilkår om dækningsomfanget, der medfører mindst samme dækning som de vilkår, der er anført i bilag 1 til bekendtgørelsen. Det fremgår af bekendtgørelsens bilag 1, nr. 2, litra c, at der "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. I forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, er det om "nærliggende risiko for skader" anført: "I policens forstand skal begrebet 'nærliggende risiko' forstås som forhold, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, hvis der ikke foretages særligt omfattende forebyggende foranstaltninger". Da vilkåret i forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 ikke indeholder beskrivelsen "særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder" i definitionen af "nærliggende risiko for skader", finder nævnet at måtte fortolke forsikringsbetingelsernes definition af "nærliggende risiko for skader" i overensstemmelse med bekendtgørelsens definition.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet det bevist, at forholdene ved tagets rygning, grater og gavle umiddelbart inden klagerens overtagelse af ejendommen nødvendiggjorde, at der skulle sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger for at sikre tagets tæthed disse steder. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der allerede i tilstandsrapporten, der lå til grund for klagerens sælgeres køb af ejendommen 6 år tidligere, var en K2 anmærkning vedrørende rygning og grater, og at klagerens sælgere har oplyst, at de ikke foretog vedligeholdelse af taget. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at der er sket vandindtrængning ved rygningen. Nævnet har også lagt vægt på, at forholdet er klart forkert beskrevet i den tilstandsrapport, der lå til grund ved klagerens køb af ejendommen, idet disse for-

hold ikke var nævnt, selv om de kunne konstateres af den bygningssagkyndige ved besigtigelse af taget fra terræn og fra spidsloftet.

Nævnet finder herefter, at forholdene ved tagets rygning, grater og gavle umiddelbart inden klagerens overtagelse af ejendommen udgjorde en nærliggende risiko for skade. Selskabet skal derfor genoptage sagsbehandlingen og udbetale erstatning til klageren for udbedring af rygningen og graterne samt overstrygning af tegl ved gavle de steder, hvor der ikke kan understryges, med fradrag af den erstatning, som klageren har modtaget af den bygningssagkyndige.

Kopi af kendelsen er sendt til Topdanmark A/S, der varetager sagsbehandlingen på vegne af Garantifonden for Skadeforsikring, jf. lov 2016-12-08 nr. 1505 om ændring af lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber. Loven giver dækning for visse krav fra danske forsikringstagere i det liechtensteinske forsikringsselskab Gable Insurance AG under konkurs.

Kopi af kendelsen er endvidere sendt til Advodan, Nygade 9, 4700 Næstved, ved advokat Mads Fossing, der under sagen har repræsenteret Gable Insurance AG.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Gable Insurance AG (under konkurs) v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs), skal anerkende, at der foreligger en dækningsberettigende skade ved tagets rygning, grater og gavle. Selskabet skal genoptage sagsbehandlingen og udbetale erstatning til klageren for udbedring af rygningen og graterne samt

overstrygning af tegl ved gavlene de steder, hvor der ikke kan understryges, med fradrag af den erstatning, som klageren har modtaget af den bygningssagkyndige. Erstatningen skal forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings