# Ankenævnet for Forsikring

Den 14. juni 2017 blev i sag nr. 90443:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

---

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring hos Tryg Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for mangler ved tagkonstruktionen på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at der ikke foreligger en dækningsberettigende skade.

Den forsikrede ejendom er opført i 1984. Sælger har i tilstandsrapporten oplyst, at huset er tilbygget i 1997. Ejerskifteforsikringen er tegnet pr. 27/12 2013 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 29/8 2013. Af tilstandsrapporten fremgår det bl.a.:

| Bygn.: | Karakter: | Registrering og note: |
|---|---|---|
| **A Beboelse** | | |
| **A. Primære bygningsdele** | | |
| **1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten** | | |
| 1.1 Tagbelægning/rygning | K1 | Tagflade har let sval/nedbøjning mod nord.<br>Note: Skønnes uden betydning for konstruktionen. |
| 1.6 Tagrender/tagnedløb | K1 | Tagrende mod vest og syd har utilstrækkeligt fald mod nedløb.<br>Note: Der er risiko for overløb, men det vurderes, at der ikke er nærliggende risiko for følgeskader på bygningens konstruktioner. |
| 1.10 Undertage/understrygning | K2 | Der er ikke monteret afstandslister over spær/under lægter.<br>Note: Afstandslister var ikke normal byggemåde på udførelsestidspunktet.<br>Der ses fugtspor på undertaget ved lægter. |

| | |
|---|---|
| K3 | Undertaget over oprindeligt hus er udført med uarmeret plastfolie.<br>Note: Undertag af uarmeret plastfolie er ikke hensigtsmæssigt på grund af ringe holdbarhed. |
| K3 | Gennemføring af aftræksrør i undertag er ikke tætsluttende eller mangler undertagskrave bl.a. ved aftræksrør fra badeværelse mod syd samt ved gammelt aftræksrør fra emhætte.<br>Note: Det vurderes, at der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i underliggende konstruktioner. |
| K1 | Undertag i tagrender forvitrer og smuldrer, se f.eks. mod øst og vest. |

**Registrering af bygningens tilstand - fortsat**

| Bygn.: | Karakter: | Registrering og note: |
|---|---|---|
| | | Note: Der er ikke monteret fodblik, men der er ikke konstateret nogen skader, som følge heraf. |

**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**

*Boligen er traditionelt opført og er renoveret/tilbygget. Vedligeholdelsesstanden er god. Der må dog påregnes enkelte forbedringer bl.a. omkring undertag samt normal løbende vedligeholdelse.*
*Carport er i god stand.*
*Udhus er i god stand."*

På baggrund af besigtigelse den 27/5 2016 har selskabets taksator bl.a. anført:

"**Anmeldelsen**
Der er anmeldt undertag, der afslutter i hulmuren, på den oprindelige bygning fra 1984.

**Tilstandsrapporten**
Der er udarbejdet en tilstandsrapport dateret den 29. august 2013, der er følgende punkter der vedrører det anmeldte

| | | |
|---|---|---|
| 1.10 Undertage/understrygning | K2 | Der er ikke monteret afstandslister over spær/under lægter.<br>Note: Afstandslister var ikke normal byggemåde på udførelsestidspunktet. Der ses fugtspor på undertaget ved lægter. |
| | K3 | Undertaget over oprindeligt hus er udført med uarmeret plastfolie.<br>Note: Undertag af uarmeret plastfolie er ikke hensigtsmæssigt på grund af ringe holdbarhed. |
| | K3 | Gennemføring af aftræksrør i undertag er ikke tætsluttende eller mangler undertagskrave bl.a. ved aftræksrør fra badeværelse mod syd samt ved gammelt aftræksrør fra emhætte.<br>Note: Det vurderes, at der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i underliggende konstruktioner. |
| | K1 | Undertag i tagrender forvitrer og smuldrer, se f.eks. mod øst og vest.<br>Note: Der er ikke monteret fodblik, men der er ikke konstateret nogen skader, som følge heraf. |

**Besigtigelsen**
Ved besigtigelsen havde vi demonteret et par tagsten, i husets nord-vest hjørne (se billederne 9009 - 9010).
Her ses der et uarmeret undertag af plast som er forvitret ved tagfoden.

Tagdækningen er betontagsten.

I tilbygningen, ses der i syd-øst enden en anden type undertag der er bitumenbaseret, dette undertag er også ved, at forvitre (se billede 9011).

Inde i huset er der fugtmålt i bagvæggene, både i den oprindelige bygning og i tilbygningen og der kan ikke måles unormale fugtforhold.

Vurdering:
Betontagsten er en forholdsvis tæt tagdækning og under normale vejrforhold, vil der ikke komme vand ind.
Det er min vurdering, at den del af undertaget der sidder ved tagfoden på den oprindelige bygning, er forvitret som forventeligt, 3 år efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten.
Uarmeret plast har kun i ringe grad modstandskraft overfor UV stråler og nedbrydningen går derfor stærkt, hvor det er mest eksponeret for lys.
Det positive er, at der ikke ses unormale opfugtninger ved besigtigelsen, men der skal forventes, at laves tiltag inden for en overskuelig årrække."

På baggrund af taksators vurdering, meddelte selskabet i brev af 10/6 2016 til klageren afslag på dækning. Da klageren ikke var tilfreds med vurderingen tilbød det en ny besigtigelse af en anden taksator.

I besigtigelsesrapport af 24/8 2016 har selskabets taksator bl.a. anført:

"**Historik:**
Der er tale om et forhold vi tidligere har afvist. FT har klager over afgørelsen. Derfor er jeg blevet sendt ud og se på sagen.
Kundens klage går nu mere på skimmel i tagrum, samt at der kan løbe vand ned i hulmur.
Taget er af dobbeltfalset betontagsten som normalt er en tæt tagløsning.

Ved besøget gennemgik jeg ejendommen med kunde og dennes hjælper.
Undertaget er af en uarmeret plastfolie som har en ringe holdbarhed, det kan således ikke forventes at dens levetid er lige så lang som almindelige gængse banevarer. En almindelig gængs undertags banevare kan forvente at holde i 25-30 år.
Det aktuelle undertag af uarmeret plastfolie er pt. 32 år.

Undertaget ses at være ventileret, i top og bund af tag, på begge sider og i alle spærfag med icostudse.
FT udtaler, 'min tømrer siger at studsene skal sidde midt imellem spærfaget.'
Jeg ser dog ikke at dette skulle udgøre en skade, og undrer mig ligeledes over selvsamme tømrer har lavet en reparation med undertag, hvor han har sat studse på samme måde som tidligere. Jeg nævner min undren for FT, men får ikke svar.

Der ses skimmel på undertag og let skimmel på spær. FT mener at det skyldes at isolering er lagt for langt ud mod tagfod, og der derfor ikke er luft.
Jeg er ikke enig. - icostudse gør netop det at de giver luft ind i konstruktionen og samtidigt med at undertag smuldrer ved tagfod, så kan der komme endnu mere luft ind. FT's udtale virker derfor selvmodsigende.
Det er normalt at der er skimmel på undertag og eller spær i mere eller mindre grad, afhængig af de omgivende faktorer, så som træer mv.
Jo bedre ventilation, jo mere pollen/støv/skimmel kan der også trækkes ind i tagkonstruktionen.

FT fremviser badeværelse, hvor der ses let skjold på loft langs ydermur. FT mener at det skyldes at undertaget ikke når ud i tagrenden, således at der kan komme vand ind ved ydervæg/hulmur.

FT mener at der var krav om undertagslister på det pågældende tidspunkt. Dette er jeg ikke enig i. Jeg oplyser ham om at det skal han gå videre med til den som har udført TR, da det ikke er noget som ejerskifte tager sig af. Ejerskifte forholder sig til skade eller nærliggende risiko.

Tagkonstruktionen ses ikke at adskille sig nævneværdigt fra andre eller lignende konstruktioner med uarmeret plastfolie, med samme alder og stand.

Forhold ses at være godt beskrevet i TR, med bl.a. den strengeste karakter K3, som oplyser om skade på andre bygningsdele.
Endvidere ses forhold at være nævnt under 'generelle bemærkninger' i TR.

Karakter er ikke statiske, men et udtryk for den aktuelle vurdering ved udførelsen af TR. En karakter kan således udvikle sig fra k1 til k3 over kort tid, hvis der ikke sættes ind med forbyggende foranstaltninger."

I brev af 13/10 2016 fastholdt selskabet sin afgørelse.

Sagen er herefter indbragt for nævnet.

I klageskema af 21/1 2016 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Under udbedring af stormskade (vinter 2016) på undertag finder tømrerne konstruktionsfejl i afslutningen på taget. Den manglende afslutning på taget øger risikoen for nedsivning af fugt i hulmuren. Da undertaget samtidig er mørnet i den ældre del af bygningen, er chancen for fugt i hulmuren betragteligt højnet. Spærrerne slutter direkte ned på hulmuren og uden slutplade og fodblik kan vand ligge sig i folden over hulmuren. Der er ikke tilstrækkelig fald på den underliggende plast (undertaget), til at vandet kan dræne ned i tagrenden.

Der er på spærrerne i loftsrummet tydelige spor efter svampe og fugtigt i vinterhalvåret. Bygningssagkyndige vi har snakket med siden, nævner afslutningen som vigtig for ventilationen i loftsrummet.

Der er faktuelle fejl i tilstandsrapporten i forhold til byggenormen i 1984 omkring afstandslister i tagkonstruktionen.

**1. Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?** (skal udfyldes)
Vi ønsker kompensering for den manglende tømmerkonstruktion i afslutningen af taget. Vi forventer også at forsikringen betaler for nedtagning af de nederste tagsten. Vi forventer selv at skulle betale nyt undertag og fodblik da dette er nævnt i tilstandsrapporten sammen med manglende afstandslister.

Med andre ord forventer vi økonomisk støtte til udbedring af fejlene på tagkonstruktionen, der ikke er nævnt i tilstandsrapporten."

I brev af 13/2 2017 til nævnet har selskabet bl.a. gjort gældende:

"Vores kunde ønsker økonomisk støtte til udbedringen af anførte mangler ved afslutningen af tagkonstruktionen over den tegnede ejerskifteforsikring.

Vores kunde overtog ejendommen den 27. december 2013, og tegnede med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring med betingelser 1205 hos os.

Til grund for den tegnede ejerskifteforsikring lå en tilstandsrapport udarbejdet den 29. august 2013.

**Sagsfremstilling.**
Den 24. maj 2016 eller næsten 2½ år efter overtagelsen af ejendommen anmeldte vores kunde, at undertaget slutter, så det render ud i hulmuren. Dagen efter modtager vi en række fotos fra vores kunde.

Vores taksator besigtigede ejendommen den 27. maj 2016, og den 31. maj 2016 modtog vi en rapport fra taksatoren.

Af rapporten fremgår det blandt andet, at der er tale om undertaget ved den oprindelige bygning. Ved besigtigelsen blev der demonteret et par teglsten i husets nordvestlige hjørne. Her sås et uarmeret undertag af plast, som er forvitret ved tagfod. Tagbelægningen er betonteglsten.

I tilbygningen er der tale om en anden type undertag, der dog også er forvitret.

Indvendigt blev der foretaget fugtmåling i bagvæggene, og der kunne ikke konstateres unormale fugtforhold, hverken i tilbygningen eller den oprindelige bygning.

På baggrund af vores taksators rapport sendte vi den 10. juni 2016 et brev til vores kunde. Af dette brev fremgår det, at idet tagbelægningen er betontegl, der er meget vandtæt, og da der ikke er konstateret unormal opfugtning i bygningerne, er det vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder definitionen på, en dækningsberettigende skade.

Endvidere påpeger vi, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Sammenfattende meddeler vi, at vi ikke kan tilbyde dækning over den tegnede ejerskifteforsikring.

Samme dag send vores kunde en mail, hvori kunden oplyser, at han ikke var enig i vores vurdering af sagen. Vi anmodede taksatoren kommenterer på indlægget fra kunden, og den 24. juni 2016 sendte vi en ny mail til kunden.

Samme dag modtog vi en ny mail fra vores kunde, og den 6. juli 2016 rettede kunden henvendelse til vores kvalitetsafdeling. Her tilbød vi en ny besigtigelse af en anden taksator.

Vores taksator besigtigede derfor ejendommen igen den 18. august 2016, og den 24. august 2016 modtog vi en rapport fra taksatoren. Den 3. oktober 2016 retter kunden telefonisk henvendelse til Kvalitetsafdelingen, der beklager, sagsbehandleren ikke var blevet orienteret omkring den nye rapport.

Samme dag modtog vi en klage fra vores kunde. Denne klage besvarede vi den 13. oktober 2016. I denne besvarelse fastholdte vi, at der ikke er sket en skade, som følge af undertagets placering, samt at forholdet omkring undertaget ikke udgør en dækningsberettigende skade.

Endvidere fastholdt vi, at forholdet ikke var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor vi ligeledes af den årsag ikke kunne tilbyde dækning.

Herefter indbringes sagen for nævnet.

**Ejendommen**
Der er tale om et typehus opført i 1984.

…

**Argumentation**
Af klageskemaet til Ankenævnet fremgår det, at vores kunde ønsker økonomisk støtte vedrørende manglende tømmerkonstruktion i afslutning af taget. Herunder forventer vores kunde, at forsikringen dækker for nedtagning af de nederste tagsten, idet kunden forventer selv at skulle betale for nyt undertag og fodblik, da dette er nævnt i tilstandsrapporten, sammen med manglende afstandslister.

I henhold til betingelserne for den tegnede ejerskifteforsikring dækker forsikringen forhold, der har medført en skade, som defineret i betingelserne, samt forhold, der indebærer en nærliggende risiko for skade på ejendommen.

Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at vores kunde 2½ år efter overtagelsen af ejendommen anmelder, at undertaget ikke slutter i tagrenden, men slutter i hulmuren.

Af de optagne fotos, samt ved vores første besigtigelse af ejendommen kunne der ikke konstateres tegn på opfugtning af hulmuren eller bagvæggene. Vi finder det således ikke dokumenteret, at afslutningen af undertaget har medført en skade, og henset til tidsrummet mellem overtagelsen og anmeldelsen af forholdet, finder vi ikke, at afslutningen af undertaget medfører en nærliggende risiko for skade på ejendommen.

Det er derfor vores opfattelse, at forholdet omkring stedet hvor undertaget slutter, ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Endvidere er det vores opfattelse, at vores kunde i tilstandsrapporten er orienteret om, at undertaget er udført af uarmeret plastfolie, hvilket ikke er hensigtsmæssigt på grund af ringe holdbarhed. Denne anmærkning har i tilstandsrapporten fået karakteren K3, der beskriver kritiske skade, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, og dette svigt kan medføre skade på andre bygningsdele.

Endvidere er vores kunde i tilstandsrapporten blevet gjort opmærksom på, at der ikke er anvendt afstandslister over spær/under lægter. Dette har fået karakteren K2, der alvorlige skader, der medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

Yderligere er vores kunde i tilstandsrapporten blevet gjort opmærksom på, at undertaget forvitre og smuldre, samt at der ikke er monteret fodblik på. Dette har fået karakteren K1, idet der ikke er konstateret skade som følge af forholdet.

Endelig er vores kunde i tilstandsrapportens generelle kommentarer blevet gjort opmærksom på, at der må påregnes forbedringer bla. omkring undertag.

Disse observationer og anmærkninger er foretaget den 29. august 2013, og dermed mere end 2½ før kunden anmeldte forholdet til os.

Det er vores opfattelse at forholdet omkring undertaget, de manglende afstandslister og det manglende fodblik ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor der ikke er dækning for disse forhold.

Vores kunde har da også i forbindelse med indbringelse af sagen for nævnet accepteret, at disse forhold ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

I relation til de nederste rækker af teglsten er det vores opfattelse, at der ikke kan foretages udskiftning af undertag, etablering af afstandslister eller etablering af fodblik, uden at disse tags ned og genoplægges.

Omkostningerne til denne del af arbejdet er således ikke en merudgift i forhold til det, som vores kunde var advaret om i tilstandsrapporten, og omkostningerne vil derfor ikke kunne kræves dækket af en ejerskifteforsikring.

Spørgsmålet er herefter om den manglende fodplade udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

En forudsætning herfor er, at den manglende fodplade har medført en skade eller indebærer en nærliggende risiko for skade på ejendommen.

Henset til, at ejendommen har eksisteret uden fodplade i mere end 32 år, samt at der ikke er konstateret fugt i hulmuren eller bagvæggen, finder vi det ikke sandsynliggjort, at den manglende fodplade har medført skade på ejendommen. Da vores kundes ejendom blev opført i 1984 opførte man bygninger anderledes end man gør i dag, og det fremgår af vedlagte fra Bolius, at anvendelsen af undertage var et forholdsvis nyt tiltag i så sent som omkring år 2004.

Det er vores opfattelse, at det ikke var sædvanligt at anvende fodplader på tidspunktet for opførelsen af ejendommen, eller på tidspunktet for opførelsen af tilbygningen, hvilket underbygges af, at der ikke på den godkendte tegning af tilbygningen er anvist anvendelse af fodplader.

Hvis det havde været et lovkrav at der skulle anvendes fodplader, ville det være en forudsætning for dækningen over en ejerskifteforsikringen, at ulovligheden har medført en skade som defineret i betingelserne. Dette fremgår af betingelsernes pkt. 5.2.

Idet der ikke er konstateret en skade på grund af de manglende fodplader, samt da der ikke er nærliggende risiko for skade på grund af de manglende fodplader, ville forsikringen ikke skulle dække etableringen af fodpladerne, selv hvis der var tale om et lovkrav.

Herudover er det vores opfattelse, at fodplader er en nødvendighed for at etablere det fodblik, som vores kunde har anerkendt at skulle etablere, og at fodpladerne derfor ikke er en merudgift, som kan forventes dækket over en ejerskifteforsikring."

Heroverfor har klageren i brev af 3/3 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

"Der er et par faktuelle fejl i forbindelse med de ting tryg oplyser i gennemgangen af sagen.

De fremstiller det som om at vi har kendt til den manglende afslutning siden vi flyttede ind, hvilket ikke er tilfældet. Vi kendte til den forkerte undertagstype i den ældre del af bygningen, der i tilstandsrapporten er nævnt som en K3'er omkring uarmeret plastfolie. Dog er der kun nævnt at undertaget er forvitret ved tagrenderne og ikke generelt i taget hvilket faktisk er tilfældet. Vi kendte dog ikke til den manglende afslutning på taget, og den ukorrekte udførsel af understøttelsen til selvsamme undertag. Dette så først dagens lys i maj 2016.

De henviser til at de i rapporten konkluderer at der ikke er behov for undertag, da tagstenene er betonsten. Trygs taksator påstår at de er tætte nok. Dette er ifølge de tagfolk vi har snakket med, samt vores bisidder ved 2. gennemgang ikke korrekt. Et undertag er nødvendigt for at lede evt. fygesne, slagregn og kondens ud i tagrenden. Den type tagsten der ikke kræver undertag har en fiber/stofkant, hvilket ikke er tilfældet på vores sten.

De skriver desuden at de havde afmonteret tagsten under synet, hvilket ikke er korrekt. De løftede en smule i de yderste sten og havde altså ikke tagsten taget af nogle af gangene vi havde taksator på besøg. Billederne af afslutningen uden tagsten er taget af os selv, og stammer fra udbedring af stormskade tilbage i maj 2016. En stormskade der i øvrigt blev ordnet af Trygs stormskade afdeling, og omhandlede selv samme undertag. Undertagets tilstand i den ældre del af bygningen er betragtelig ringere end det fremgår af tilstandsrapporten.

Den anden taksator samt vores bisidder mener ikke at man kan måle fugt på indervæggen på den måde første taksator gjorde. Det skal gøres ned i selv hulmuren. Dette blev dog ignoreret af Tryg også efter 2. taksator var på besøg.

Det nævnes at der ikke er fugtspor - begge taksatorer har været med på loftet, hvor der er tydelige svampe/skimmelspor på tagspær. Desuden blev det nævnt for taksator at vi døjer med bænkebidere i huset, og når de kommer ind i huset hvor der er tørt, dør de ..... så med andre ord, kommer de fra et tilpas fugtigt sted i huset, hvor vides dog ikke. Men at sige at der ikke er indikation på fugt specielt i loftsrummet hvor udluftningen er besværliggjort af den ukorrekte tagafslutning, er forkert.

Undertagets forfatning er medvirkende til at en evt. større fugtskade er nært forestående, men i vores øjne primært fordi selvsamme undertag ikke har en reel chance for at lede fugten ud. Efterfølgende kan vi også konstaterer at der ikke er frirum imellem isolering og undertag nær tagets afslutning.

På nuværende årstid hænger der tunge dråber på begge sider af undertaget, hvilket i vores bisidders øjne skyldes for ringe ventilation på loftet, grundet den sjuskede afslutning på taget."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår det bl.a.:

"**3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen**

**3.1 Skader og fysiske forhold**
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

…

**5. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke**

**5.1 Forhold nævnt i en rapport**
Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

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

**5.2 Tilsidesættelse af offentlige forskrifter**
'Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. dog afsnit 3.2 og 3.3 samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3.'

**5.7 Udløb af sædvanlig levetid for materialer**
Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

**5.8 Fejlagtig angivelse af tagets restlevetid**
Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag.

**5.9 Forhold, der skyldes manglende udbedring**
Følgeskader, der skyldes forhold, som sikrede burde have udbedret på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, og derved havde forhindret skaden i at opstå."

**Nævnet udtaler:**

Klageren overtog ejendommen den 27/12 2013 og har 24/5 2016 anmeldt til selskabet, at husets undertag ikke er ført helt ud til tagrenden og ender midt i hulmuren. Han har herved anført, at den manglende afslutning på taget er en konstruktionsfejl, og at fejlen medfører øget risiko for nedsivning af fugt i hulmuren. Han har endvidere anført, at der på spærene i loftsrummet er tydelige spor efter svampe, ligesom der er fugtigt i vinterhalvåret. Herudover er klageren af den opfattelse, at forholdet omkring afstandslister i tilstandsrapporten er forkert beskrevet.

Klageren kræver, at selskabet erstatter udgifter til udbedring af den manglende afslutning på taget, samt udgifter forbundet med nedtagning af de nederste tagsten. Til gengæld er klageren indforstået med selv at skulle afholde udgifter til nyt undertag og fodblik, da disse forhold er nævnt i tilstandsrapporten.

Selskabet har anført, at de anmeldte forhold omkring husets undertag ikke udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand. Til støtte herfor har selskabet blandt andet henvist til, at der ved besigtigelsen af klagerens ejendom ikke kunne konstateres tegn på opfugtning af hulmuren eller bagvæggene, og at overtaget består af dobbeltfalsede betontagsten, der normalt er en tæt tagløsning. Endvidere har selskabet anført, at klageren i tilstandsrapporten er orienteret om undertagets tilstand, de manglende afstandslister, og at der ikke er monteret fodblik, hvorfor der ikke er dækning for disse forhold. For så vidt angår den manglende fodplade har selskabet henvist til, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Til støtte herfor har selskabet blandt andet henvist til, at ejendommen har eksisteret uden fodplade i 32 år, uden at der er fundet tegn

på fugt i hulmuren eller bagvæggen, og at det på opførelsestidspunktet i 1984 ikke var sædvanlig at montere fodplade.

Nævnet bemærker, at det påhviler forsikringstageren at bevise, at der foreligger forhold ved bygningen, der udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet finder, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har bevist, at der ud over de anførte forhold i tilstandsrapporten - der er undtaget fra dækning - er anmeldt forhold ved tagkonstruktionen, der på overtagelsestidspunktet den 27/12 2013 udgjorde skader eller nærliggende risiko for skader i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har herved blandt andet lagt vægt på, at den byggesagkyndige i tilstandsrapportens punkt 1.10 har anført, at der ikke er monteret afstandslister over spær/lægter, og at der ses fugtspor på undertaget ved lægterne, samt at undertaget over det oprindelige hus er udført med uarmeret plastfolie, hvilket er uhensigtsmæssigt på grund af ringe holdbarhed. Anmærkningerne har fået karaktererne K2 og K3. Nævnet har tillige lagt vægt på, at klageren i tilstandsrapportens punkt 1.10 tillige var gjort opmærksom på, at undertaget i tagrender forvitrer og smuldrer, og at der ikke er monteret fodblik.

Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har bevist, at den manglende fodplade udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ejendommen har eksisteret uden fodplade i 32 år, og at der ikke ved besigtigelsen er konstateret tegn på opfugtning af hulmuren eller bagvæggene.

Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

12. 90443

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels