Ankenævnet *for* Forsikring

Den 17. december 2018 blev i sag nr. 92009:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Han klager over størrelsen af den erstatning, som selskabet har udbetalt vedrørende skader på et tag.

Den forsikrede ejendom er opført i 1923. Klageren overtog ejendommen den 1/2 2017 på baggrund af tilstandsrapport af 12/12 2016. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

> "**Generel oplysning om forventet restlevetid for et tilsvarende tag af samme alder:**
> Den forventede restlevetid for hovedbygningens tag er ikke et konkret skøn af tagets restlevetid. Det er et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og anvendte byggematerialer. Der tages således ikke højde for særlige forhold, som taget har været udsat for, f.eks. slid fra vind og vejr, manglende vedligeholdelse, materialesvigt, uvejr. Eventuelle skader, som medfører, at tagets funktion vil svigte inden for overskueligt tid, omtales i tilstandsrapporten under pkt. A.1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten.
>
> Et tag består normalt af tagbelægning, undertag og inddækning. Resultatet, som du kan finde nedenfor, er baseret på den del af bygningens tag, der ifølge tabelen har den korteste forventede restlevetid. Er der foretaget en delvis udskiftning af taget, f.eks. fordi det er en vinkel af bygningen, vil det være restlevetiden af den del af bygningens tag, der har den korteste restlevetid, der oplyses.
>
> **Tagets restlevetid:** *Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde højest 5 år.*
> **Note:** *Tabelopslag for tagets restlevetid er i dette tilfælde baseret på inddækningerne*
> *Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:*

Tagbelægning: 10 år eller længere
Undertag: taget er opført uden undertag
Inddækning: højest 5 år
…

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
A. Primære bygningsdele			
	1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
	1.1 Tagbelægning/rygning	K3	Gratmørtel er delvis løs/faldet af. Note: Risiko for vandindtrængen. Pt. intet konstateret.
		K3	Nogle tagsten er knækkede (delvis reparerede) bl.a. i skotrende ved frontispice. Note: Risiko for vandindtrængen. Pt. intet konstateret.
	1.3 Skotrender/inddækninger	K3	Skotrender og gesimsoverside er repareret med tagpap. Note: Risiko for vandindtrængning. Pt. intet konstateret.
		K3	Inddækning (pap/zink) ved frontispice er afskallet/defekt (udtjent). Note: Risiko for vandindtrængning. Pt. intet konstateret.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat		Ja	Nej
…			
3.	**Yder- og indervægge / skillevægge**		
…			
3.3	Har du kendskab til, om at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i yder- eller indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår? **Fugt trængte igennem på kontor på 1. sal ifm. skade på tag ca. 2006.**"	☒	☐

I klageskema af 1/3 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.
…
Vi henvendte os i marts 2017 første gang til Dansk Boligforsikring A/S for at anmelde en skade da vi havde tegnet udvidet ejerskifteforsikring gennem [forsikringsagentur] / Dansk Boligforsikring A/S, med Police nr. …

Forløbet
Vi købte i december 2016 en villalejlighed beliggende … i januar og februar planlagde vi at vi skulle have slebet gulve og malet, før vi kunne flytte ind i marts 2017.

Desværre så blev det konstateret d. 23.2-24.2.17 at ejendommen/lejligheden var ramt af vandskade og skade. Skaden blev opdaget ved at der løb vand gennem køkkenloftet på 1.sal og ud af en lamperoset i køkkenet på 1.sal og videre ned ad vægge, på bordplade og køkkengulv.
Vi kontaktede derfor vores husforsikring … som først stillede os videre til skadesservice, og da det var varmt vand bad [husforsikringsselskab] mig kontakte en VVS'er der havde døgnåbent da der var mistanke om brugsvand fra badeværelse ovenover køkkenet eller varmevand varmerør. VVS'eren kunne efter inspektion af køkkenet, badeværelse, rør i skunkrum, inspektion af gasfyr, vandur og radiatorer, konstatere at det ikke drejede sig om brugsvand, men muligvis vand fra varmerør eller andet sted.
Dagen derpå var VVS'er, tømrer og elektriker tilstede, elektriker demonterede lampeudtag og strømkabler og tømrer skar hul i loft og rørkasse i køkken, og rørlægger undersøgte med 'snake-eye' kamera gennem hul i loft og rørkasse om der kunne findes utæthed på vandrør, det kunne der ikke. Langt om længe, efter der var nedtaget gipsvæg på 2.sal over køkkenet på 1.sal, fandt håndværkerne i fællesskab årsagen til vand indtrængen, det var fra omkring og under Velux vindue og fra taget på 2. Sal hvor det regnede ind og stod blank vand i skunken, og hvor vandet havde løbet videre ned langs strømkabler. Der var opstillet skjulte baljer og spande i skunken som havde opsamle vand, men var blevet fyldt op, og der var gennemblødt/rådden isolering og gennemvådt træ/ råddent træ med tydelig mug/svamp? Efter lang tids vand indtrængen gennem taget og fra samt omkring og under veluxvinduer. Tagsten var knækkede, og forsøgt repareret med kemisk træ og der var defekte eller skadet inddækning under velux tagvinduer. Vi havde tegnet en udvidet Husforsikring gennem [husforsikringsselskab] og anmelder hermed denne skade med på tag, vindue, træværk, isolering, vægge, loft, elektriske installationer (lampeudtag og 2 stik over køkkenbordplade virker ikke efter vandskaden). Det meste af de indvendige skader 'under taget', blev dækket [husforsikringsselskab] af villaforsikringen efter befaring af … fra [husforsikringsselskab]. Men udgifter til ny taget, nye tagvinduer og nye inddækninger under tagvinduer blev ikke dækket af [husforsikring] og vi blev rådet til at anmelde dette til ejerskifteforsikringsselskabet.

Vi havde tegnet en udvidet ejerskifteforsikring gennem [forsikringsagentur]/ Dansk Boligforsikring A/S, og denne skade med bl.a. defekt tag og vindue samt ødelagt træværk, isolering, vægge, loft og elektriske installationer etc.. Regn og vand indtrængen ved tagvinduer, og regn og vand indtrængen gennem taget, og ind i underliggende konstruktioner, var forhold der ikke er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, og som er en tydeligt længerevarende vand indtrængen, og som vi som købere ikke kendte til eller blev informeret om på overtagelsestidspunktet, men fandt ud af det pga. Vand indtrængen.

… fra Dansk Boligforsikring tjekkede på første besigtigelse den 10. marts 2017 ikke skunken andre steder end der hvor der var skåret hul i væggen indvendigt mod nord. Jeg spurgte … om han ikke skulle se resten af skunken mod havesiden, og ikke kun på den side hvor der var den store vandskade under tagvinduerne, men det sagde … at han ikke behøvedes, og jeg skulle ikke have besværet med at finde en skruetrækker for at åbne skunklemme andre steder da det ikke var nødvendigt. Jeg fandt så efterfølgende ud af via min boligadvokat at jeg havde 'bevisbyrden' og blot skulle have insisteret på at … skulle have besigtiget skunken mod havesiden mod syd, specielt efter at … åbenbart skrev markant anderledes i sin rapport i forhold til årsagssammenhæng til Dansk Boligforsikring end han udtalte på første besigtigelse til mig hvor det gamle tag lå på ejendommen med tagvinduer og hvor det stadig var utæt.

Jeg sendte senere mail til … bl.a. d. 30.4, med fotodokumentation for vand indtrængen gennem taget flere steder ind i skunken, samt baljeopsætning, mens taget lå der, og andre steder end der

hvor den større vand indtrængen var under tagvinduer og gennem tag mod nord. Disse billeder var fra mens det gamle tag stadig lå urørt på huset, og fordi der var lang ventetid på at konsulent … kunne komme på ny besigtigelse hvor han skulle se ud i skunken på steder hvor han undlod at inspicere under første besigtigelse.

Det viste sig at 80 % af remmen måtte udskiftes pga. rådskade efter vand indtrængen gennem et utæt tag, hvor det regnede ind gennem taget og ind i skunke mod nord og syd og der stod balje/spand i skunken for at opsamle regnvand, så vurderede min byggesagkyndige … samt tømrermester … at der var tale om et generelt problem med vand indtrængen gennem tagbelægningen. Desuden blev der fund spand/balje til opsamling af vand ikke kun ved graten men under knækkede tagsten mod nord og der hvor der ligeledes var brugt kemisk træ mellem tagsten.

Dette med kemisk træ, knækkede tagsten samt vand og balje i skunken vil vurderede [byggesagkyndig] samt [tømrermester] som konstaterbar synlig skade/ fysisk forhold ved bygningen som medførte nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet. Desuden oplyste jeg til … i Dansk Boligforsikring at sælgeren af villalejligheden, …, telefonisk oplyste at hun havde glemt at fortælle at sikringer for køkkenet blev ved med at slå da hun havde en maler i lejligheden i slutningen af 2016 før lejligheden blev sat til salg.

Der er i tilstandsrapporten beskrevet at taget og inddækninger er inspiceret, og ikke inspiceret fra terræn!, det vurderer [byggesagkyndig] samt [tømrermester] er utilstrækkeligt at der ikke er informeret om de reelle skader og mangelfulde forhold i tilstandsrapporten om bla. tagskaderne og skader på inddækninger. Der er ikke anført tilstrækkeligt fra byggesagkyndig i tilstandsrapport, når taget og inddækninger var i dårligere stand, hvilket burde kunne forventes når der i tilstandsrapporten er anført 'at taget og inddækninger er inspiceret' (og vel og mærke ikke anført 'inspiceret fra terræn')
Sælger har i sælgeroplysninger til tilstandsrapport/forsikring, ikke oplyst at der har været indtrængen af vand gennem tag på trods af at der er opstillet balje/spand i skunk, brugt af kemisk træ i tagrenovering i ultimo 2016 (lige før ejendommen blev sat til sal), sikringer der blev ved med at slå i køkkenet eller tagreparation lige før salg.
Derfor vurderede [byggesagkyndig] at dette var skjulte fejl og mangler som gør at taget kun holdt i ca. 1 måned, men vi måtte have en klar forventning om at tagets forventede levetid skulle være i flere år, som i '10 år eller længere' som det er anført i tilstandsrapporten.
Skjulte fejl og mangler, defekt og utæt tag samt fejlagtig vurdering af byggesagkyndig der udfærdiger tilstandsrapport vurderer vi bør være omfattet af forsikringsdækningen i vores ejerskifteforsikring.

Der vedhæftes nogle af de mails og billeder der er fremsendt til forsikringsselskabet, og om nødvendig kan der fremsende yderligere dokumentation, såfremt det beskrives hvad der ønskes af dokumenter eller billeder.

Således fremsendes denne klage til Ankenævnet for Forsikring til vurdering af om der foreligger grundlag for en større forsikringsmæssig dækning fra ejerskifteforsikringen, af de store udgifter vi havde i 2017 til udskiftning af tag, inddækninger under tagvinduer og tagvinduer
…
Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Større dækning af udgifter til udskiftning af defekt og utæt tag, defekte og utætte inddækninger (samt nogle steder manglende inddækning) under tagvinduer og tagvinduer, hvilket kostede totalt

652,500 inklusiv moms da vi fik det udført fra ultimo maj 2017 af [tømrermester] under tilsyn af [byggesagkyndig]."

Selskabet har i brev af 5/4 2018 til nævnet bl.a. anført:

"**1. Indledning**
Sagen vedrører skader på et tag fra 1923. Klager har tidligere fået dækning vedrørende utætte inddækninger ved tagvinduer, og har efterfølgende valgt at skifte hele taget. Det er klagers opfattelse, at taget var ringere end man kunne forvente på baggrund af tilstandsrapportens anmærkninger, og der ønskes derfor udmålt yderligere erstatning til dækning af de udgifter, der er afholdt til et nyt tag.

2. Forløb
Klager overtog ejendommen beliggende …, d. 30. januar 2017. Købsaftalen fremlægges som **bilag A**. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 12. december 2016 (**bilag B**).

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 5 år, **bilag C**.

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 1. marts 2017, at der var konstateret utætheder omkring nogle tagvinduer, **bilag D**.

Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen d. 10. marts 2017. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag E**. Dansk Boligforsikring har på baggrund af besigtigelsen dækket en udbedring af inddækninger omkring tagvinduer ved e-mail af 15. marts 2017, **bilag F**.

Erstatningen vedrørende dette forhold er opgjort til kr. 22.500, **bilag G**.

Klager har efterfølgende, d. 30. april 2017 anmeldt at hele taget skulle være utæt og defekt, **bilag H**.

Taget blev genbesigtiget d. 8. maj 2017 (**bilag J**). Ved genbesigtigelsen var hele taget fjernet, men der kunne ikke konstateres væsentlige nye skader, bortset fra omfattende rådskader på tagremmen. Rådskaderne har klager dog fået dækket af anden forsikring.

Dansk Boligforsikring har ved e-mail af 12. juli 2017 afvist yderligere dækning af taget, med henvisning til tilstandsrapportens anmærkninger, **bilag I**. Afgørelsen er påklaget og fastholdt ved e-mail af 9. oktober 2017.

3. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.
Taget på klagers ejendom er det oprindelige fra opførelsen i 1923. Taget er et understrøget tegltag, som på overtagelsestidspunktet fremstod med forventeligt slid.

Tilstandsrapporten indeholder anmærkninger vedrørende defekt gratmørtel, knækkede tagsten m.m. Der henvises til bilag B. I alt er der 4 K3 anmærkninger vedrørende forhold, som indebærer risiko for vandindtrængning.

Dansk Boligforsikring har besigtiget ejendommen 2 gange. Ved første besigtigelse blev der konstateret utætheder fra inddækninger omkring ovenlysvinduer. Selskabet har dækket en udbedring af inddækningerne, og klager har fået dækket følgeskaderne af husforsikringen.

Ved 2. besigtigelse var taget fjernet, og det var muligt, at konstatere en del nedbrud i tagremmen. Der var dog ikke aktuel fugt i remmen, og det er derfor selskabets vurdering, at en stor del af rådskaderne er af ældre dato.

Da det ikke er muligt at understryge taget ved tagfoden, har der været mulighed for indtrængende slagregn og fygesne. Desuden vil remmen også være udsat for fugt fra muren, og det er ikke usædvanligt, at der ved udskiftning af et ældre tag, konstateres rådskader i remmen og i bunden af spær. Rådskaderne kan ikke tages som udtryk for, at der generelt skulle være fejl eller utætheder i tagkonstruktionen.

Klager har fået dækket den rådskadede rem af husforsikringen, og herefter ses der ikke at være grundlag for yderligere dækning. Taget var naturligt slidt pga. alder, men klager har ikke dokumenteret, at der skulle have været skader på taget, udover hvad der fremgår af tilstandsrapporten.

Utæthederne i taget kunne udmærket have været udbedret ved en partiel reparation af defekte tegl, defekt gratmørtel m.m. og der ses således ikke fra klagers side fremlagt materiale, som godtgør at en udskiftning af taget skulle have været nødvendig, eller at man ikke på baggrund af tilstandsrapportens anmærkninger skulle have haft mulighed for at tage tagets tilstand i betragtning forud for købet.

Dansk Boligforsikring gør på baggrund af ovenstående gældende at,

- klager ikke har påvist fejl ved husets tagkonstruktion, som kan begrunde en udskiftning af taget,
- der ikke er påvist skader på tagbelægningen som går ud over hvad klager med rimelighed kunne forvente på baggrund af tagets alder og tilstandsrapportens anmærkninger,
- klager allerede har modtaget dækning vedrørende defekte inddækninger ved tagvinduer, samt at indvendige fugtskader er dækket af anden forsikring,
- at klager derfor ikke godtgjort et krav om større dækning."

Klageren har i mail af 20/6 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Det medfører ikke rigtighed at ejerskifteforsikringen har udbetalt eller dækket nogle udgifter ved tagvinduer eller tag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 10/3 2017 fremgår bl.a.:

7. 92009

"**Anmeldt forhold:**
Vandskade som [husforsikring] også er ind over se evt. FT anmeldelse på mailen i sagen.
(Det drejer sig om nogle inddækninger ved nogle VELUX vinduer, som ikke er tætte)

Beskrivelse:
Ved besigtigelsen viser FT mig, deres køkken på 1. sal her er der lavet et hul i en installationskasse oppe ved loftet se foto køkken nr. 1- 4. har fortæller FT at der er kommet vand ned.

Oppe på 2. sal viser FT mig ind på et værelse som vender mod nord og øst, har man taget en minder del af skunkvæggen og vægbeklædningen ned se foto værelse 2. sal nr. 1 - 6. ved gennemgang af vinduerne (VELUX …) se foto VELUX vinduet nr. 1- 4 kan man se at inddækningen under vinduerne er revnet så vandet kan komme ind af denne vej se foto inddækninger nr. 1- 9 & 14 - 24. inde i skunken kan man se at der er påbegynde skimmel af en art på et af bjælkespærene se foto skunk nr. 1- 3. dog er skaden ikke udviklet så meget pt.

FT viser mig ind i et andet værelse her har man lavet en reparation ift. inddækningerne se foto inddækninger nr. 10 - 13. disse tagvinduer vender mod syd. Så der har/må tilsyneladende ha været problemer før hen.

Konklusion:
Har det konstruktiv betydning: Se i konklusionen

Alderen på det skadet: 96 Tagvinduerne er formentlig 10 år gamle
Er det en lovlig konstruktion: Ja
Er der følgeskader: Ja, vandskader i skunkrum og i køkken
Er det sædvandlig byggemetode på udførelsestidspunktet: Ja

Grunden til at der kommer vand ind i huser skyldes de revnede inddækninger i tagvinduerne mod nord. Hvordan eller hvorfor de er revner kan skyldes mange ting. Men når man ser på inddækningerne så virker de til at være meget tynde og skrøbelige i sin udformning, og man kan forstille sig at der ikke skal meget til at beskadiget dem. Det er måske også derfor at man har udskiftet dem på sydsiden?

Tilstandsrapport:
Er det anmærket i tilstandsrapporten: **nej**
Hvis ja – under hvilket punkt og er det fyldestgørende:

Udbedring:
Hvad er udbedringen af det skadet og evt. følgeskader:
Etablering af nye inddækninger på nordsiden, få evt. VELUX ud og lave arbejdet.

Hvad er omkostningerne til det skadet og evt. følgeskader:
Anslået pris på ny inddækning på de to VELUX vinduer 5.000,00 kr. – 7.000,00 kr. ex. moms vis det kan lavet inde fra udefra skal der påregnes en bomlift. Pris 5.000,00 kr. ekstra"

8. 92009

Af rapport af 5/5 2017 fra et boligrådgiverfirma fremgår bl.a.:

"Minimum 3/4 af eksisterende rem er angrebet af trænedbrydende forekomst. Der er spor fra insekt, og svampeangreb.
…
Remmen en mør og nedbrudt.
…
Alle steder hvor remmen er mør har spærfoden skubbet til den murede gesims. Som følge af remskaden er der opstået revner i gesims."

Af svampeanalyse af 8/5 2017 fremgår bl.a.:

"Efter aftale har vi den 8. maj 2017 analyseret to indleverede prøver i vort laboratorium med henblik på at identificere et svampe- eller rådangreb.
Prøve 1 er et træstykke udtaget fra bjælke, rem, 2. sal ud for badeværelse.
Prøve 2 er et træstykke udtaget fra bjælke, rem, 2. sal ud for børneværelse.

Analysen viser kun svampens art og ikke angrebets udbredelse.

Resultatet af laboratorieanalysen viste, at det drejer sig om et angreb af:

Prøve	Prøvemateriale	Art	Skadens karakter
P.1	Træstykke	Gul Tømmersvamp af rådagtig karakter Alm. Råd (gråmuld) Blåsplint Rådborebille	Rådskade
P.2	Træstykke	Gul Tømmersvamp af rådagtig karakter Alm. Råd (gråmuld) Blåsplint Rådborebille	Rådskade

Skaderne P.1 og P.2 bedømmes som rådskader – se nedenstående definition."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 19/5 2017 fremgår bl.a.:

"**Anmeldt forhold:**
Utæthed i tag, tagremmen, genbesigtigelsen af indvendige skader og vinduer mm. revner i murværk.

Beskrivelse:
Forhold 1: Ved besigtigelsen er FT håndværker ved at tage hele tagbelægningen af, og der er lagt presenninger over tagkonstruktionen. FT's håndværker viser os tagfoden som ligger af på murkronen, der er flere steder angrebet af råd se foto tagkonstruktionen nr. 1- 55.

Enklete steder er der også tegn på borebille angreb dog i mindre omfang se foto tagkonstruktion nr. 18. Rådskaden går fra frontspisen mod syd og vest om til stort set hele nordsiden. Det virker til at østsiden er gået fri, for råd i første omgang. Selve tagkonstruktionen har mindre tegn på råd dvs. i enkle spær. (konstruktionstype opskalket tag uden tagudhæng).

NOTE: billederne er taget fra frontspisen og vest om huset til hjørnet mod øst, hvor der ikke er funder rådskader.

Forhold 2: på undersiden af murkronen er der en del mindre revner i gesimsen. Generelt er gesimsen stedvis meget slidt i pudsen se foto gesimsen nr. 1- 14 der forekommer en del mindre revne-dannelser i pudsen og to steder kan revnerne følges ned i selv murværket se foto gesimsen nr. 15 28. ved besigtigelsen er man i gang med at kradse fugerne ud på hele huset se foto gesimsen nr. 29 - 32

Forhold 3: Indvendig besigtigelse med FT selv, her fortæller FT at der nu er konstateret vandindtrængning på huses sydside inde i skunkene.

FT er tydelig irriteret på mig, da han mener jeg ikke ved sidste besigtigelse så på denne side at huset. Dog gennemgik vi de VELUX vinduer som vender mod syd. Men der var ikke konstateret vandskade omkring dem på dette tidspunkt. FT ville bare havde lavet den reparation om som var lavet før overtagelsen af huset (Inddækningen med Wakaflex).

Ved denne besigtigelse kunne man se vandaftegninger på plankegulvet se foto skunken nr. 1- 15. men det tyder ikke på at vandet er løbet igennem loftkonstruktionen. FT ikke har observeret skjolder på 1. sal. Man kan se at den tidligere ejer har sat en sort balje op ved det nordvestlige hjørne på et tidligere tidspunkt se evt. tagkonstruktion nr. 33.

Dette var FT også fortørnet over at opdage, og syntes tildels at dette burde jeg havde opdaget ved første besigtigelse. Men på dette tidspunkt var det på ingen måde muligt, at se den fra det sted hvor jeg kunne komme ind i skunken.

Konklusion:
Forhold 1: grunden til at der kommet råd i tagremmen er delvis pga. utætheder i tagbelægningen i gennem tiderne. Den nederste del at taget har ikke kunne understryges indefra pga. bagmuren er ført op til næst sidste taglægte, og derfor skal de to sidste rækker forskelles udefra. Og det er ikke altid at dette bliver fuldt op da, det på et hus som dette ville være dyrt pga. højden på bygningen. Og når fugten så er kommet ind har den haft svært ved at komme ud igen pga. datiden konstruktionen opbygning og nedsatte ventilation i tagfoden.

Forhold 2: ift. revnedannelserne i gesimsen, så er der en hel del af dem som må gå under betegnelsen arbejdsrevner og almen vedligeholdelse. Det er tydeligt at gesimsen er den oprindelige og man har stort set ikke renoveret på den siden opførelsen. Dette er vurderet ud fra den patina som gesimsen har fået med årene. Dog er der to steder hvor der revnerne løber ned i selve murværket, den ene helt ned til et vindueshjørne. Dette kan godt have sammenhæng med den måde tagkonstruktionen er opført på. Det vurderes dog ikke som en alvorlig skade, men bør udbedres evt. med en mindre forstærkning i form af nogle musetrapper. Ved den mindre revne dannelse kan man, bare nøjes med at udskifte to – tre mursten.

Forhold 3: Det kan tyde på at der har været tidligere utætheder ift. den nederste del af tagkonstruktionens især ift. tagbelægningen dels ved frontspisen mod syd og på nordsiden, altså på de to store tagflader. Et af problemerne med disse skader er at man har inddraget tagetagen til bolig, og derved også har haft sværere ved at se de mindre skader som er kommet i løbet af tiderne side ibrugtagelsen.

Pt. ser det ud til, at den største skade har været den ved VELUX vinduet mod nord. I forhold til de K3-anmærkninger, som huset er købt med, er der ikke noget overraskende i det vi har set.

De nye fugtpletter jeg har fået forevist er ikke relevante, da tagbelægningen jo er fjernet.

Tilstandsrapport:
Er det anmærket i tilstandsrapporten: **ja**"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**
3.1
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, revnedannelser, 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
4. Undtagelser fra dækning
Forsikringen dækker ikke:
4.1
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, 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.

…
4.6
- 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.

4.7
- Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

4.8
- Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag."

Ankenævnet *for* Forsikring

11. 92009

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1923 med et understrøget tegltag. Klageren er utilfreds med størrelsen af den erstatning, som selskabet har udbetalt for udskiftning af taget, tagvinduer og inddækninger omkring tagvinduer. Klageren har blandt andet anført, at der trængte vand ind omkring tagvinduerne og fra taget, hvilket medførte, at der stod blankt vand i skunken, som løb videre ned langs strømkablerne. Klageren har endvidere anført, at der var opstillet skjulte baljer og spande i skunken, at der var gennemblødt/rådden isolering og træ, at 80 % af remmen måtte udskiftes på grund af rådskade, der var knækkede tagsten, der var forsøgt repareret med kemisk træ, og inddækninger under tagvinduerne var defekte eller skadede. Det er klagerens opfattelse, at forholdet ikke er anført i tilstandsrapporten.

Selskabet har udbetalt 22.500 kr. i erstatning til udbedring af utætte inddækninger omkring tagvinduer. Selskabet har afvist at udbetale yderligere dækning med henvisning til, at "klager ikke har påvist fejl ved husets tagkonstruktion, som kan begrunde en udskiftning af taget", at "der ikke er påvist skader på tagbelægningen som går ud over hvad klager med rimelighed kunne forvente på baggrund af tagets alder og tilstandsrapportens anmærkninger", og at "klager allerede har modtaget dækning vedrørende defekte inddækninger ved tagvinduer, samt at indvendige fugtskader er dækket af anden forsikring".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er fejl eller utætheder i tagkonstruktionen, som går ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af anmærkningerne i tilstandsrapporten og tagets alder. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at udbetale yderligere dækning. Nævnet bemærker, at klagerne ikke har bevist, at tagets tilstand nødvendiggjorde en udskiftning af hele taget.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren måtte påregne, at taget kunne være utæt og reparationskrævende, da det af tilstandsrapportens punkt 1.1 (tagbelægning/rygning) med ka-

rakteren K3 fremgår, at "gratmørtel er delvis løs/faldet af. Note: Risiko for vandindtrængen. Pt. intet konstateret", at "nogle tagsten er knækkede (delvis reparerede) bl.a. i skotrende ved frontispice. Note: Risiko for vandindtrængen. Pt. intet konstateret", samt at det af punkt 1.3 (skotrender/inddækninger) med karakteren K3 fremgår, at "skotrender og gesimsoverside er repareret med tagpap. Note: Risiko for vandindtrængning. Pt. intet konstateret", og at "inddækning (pap/zink) ved frontispice er afskallet/defekt (udtjent). Note: Risiko for vandindtrængning. Pt. intet konstateret". Nævnet finder herefter, at forholdet må anses for beskrevet i tilstandsrapporten, og at klageren ikke har bevist, at forholdet er af en sådan karakter, at beskrivelsen i tilstandsrapporten er misvisende eller klart ufyldestgørende, så klageren ikke på grund af tilstandsrapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Nævnet har også lagt vægt på, at en køber ikke kan forvente, at vedligehold af taget gennem årene er foretaget optimalt, når der henses til tilstandsrapportens anmærkninger om tagets tilstand.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand