Ankenævnet *for* Forsikring

Den 20. februar 2019 blev i sag nr. 92876:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S.

Klagerne overtog den forsikrede ejendom den 1/11 2008 på baggrund af en tilstandsrapport af 9/3 2008. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Bygningsbeskrivelse**

...

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	Beboelse / Garage	1929	1	291	89	89	320	0

...

Karakterer:

...

Kosmetiske skader Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.	K0
Mindre alvorlige skader Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.	K1
Alvorlige skader Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.	K2
Kritiske skader	

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

…

8. Tagkonstruktion

81. Tagbelægning/rygning	K1	Taget er ikke tæt for fygesne under alle forhold. Se også sælgers oplysninger herom. Note: Tagstenene er af typen K21 romerfalstagsten fra … Teglværk. Der kræves ikke undertag til denne type tagsten, da der er skumnylonstrimler som tætning i false/overlæg. Der er dog etableret undertag lokalt omkring ovenlysvindue mod gården i forbindelse med reparation af ovenlysvindue.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej	Ved ikke
…				
8.	**Tage**			
8.1	Har taget været utæt? Hvis ja, hvor? Fygesne.	☒	☐	☐

"

I klageskema af 17/9 2018 til nævnet har klagernes advokat bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Mine klienter har med overtagelsesdag den 1. november 2008 købt huset beliggende ….

Forud for købet var der udarbejdet tilstandsrapport og givet tilbud om ejerskifteforsikring. Kopi af tilstandsrapport vedlægges.

Mine klienter tegner ejerskifteforsikring og har nu efterfølgende fået problemer med vandindtrængning igennem tagstenene. Tagbelægningen er af typen … K21.

Det har gennem en årrække nu været kendt, at disse tagsten har betydelige problemer med vandindtrængning, og det er derfor min vurdering og også retspraksis, at denne type tagsten i en tilstandsrapport bør være benævnt med en K3'er.

I tilstandsrapporten, der er udarbejdet i forbindelse med mine klienters køb af huset, er det alene benævnt som en K1'er.
…
Det er min klare vurdering, at dette burde have været anført som en K3'er, og at de problemer, som mine klienter nu har med vandindtrængning væsentligt overstiger det, som man kan forvente ved en K1'er.

Det er derfor min opfattelse, at fejlen i tilstandsrapporten kombineret med de problemer, der er opstået, medfører, at forsikringsselskabet bør betale for en udskiftning af tagstenene.

Der kan imidlertid ikke opnås enighed med ejerskifteforsikringsselskabet omkring dette.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Medhold i at Alm Brand bør betale for en udskiftning af tagstenene."

Selskabet har i brev af 8/10 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således: "Forsikringstager har oprettet Ejerskifteforsikring i Alm. Brand med gældende betingelser nr. 5046 - bilag A.
…
Sagens forløb
Forsikringstagers advokat oplyser 29. november 2017, at der var konstateret utætheder i tagbelægningen, med heraf følgende opfugtning af spær - bilag B …

Tilstandsrapporten er udarbejdet den 9. marts 2008 - bilag C.

Vores taksator besigtiger ejendommen den 20. december 2017 og der udarbejdes en rapport af den 9. januar 2018 - bilag D.

Ejendommen genbesigtiges sammen med forsikringstagers håndværker. Vores taksator udarbejder et notat efter besigtigelsen - bilag E - som ændres lidt jf. notat af den 22. marts 2018 - bilag F.
…
Sagens begrundelse
Forsikringstager anmelder først i november 2017, at der er problemer med fugt på spær. Det vil sige 9 år efter ejendommen er overtaget og næsten 10 år efter tilstandsrapporten er udarbejdet.

Selskabet mener ikke, at forsikringstager eller dennes advokat har godtgjort, at beskrivelserne af tagets tilstand i tilstandsrapporten er klart forkert beskrevet.

Når beskrivelsen i tilstandsrapporten vurderes, er det ikke alene karakteren der skal vurderes, men også selve beskrivelserne samt noterne.

Ved besigtigelsen kunne der konstateres fugt på spær. Efter nærmere undersøgelse, er det vores taksators opfattelse, at det skyldes manglende ventilation af tagrummet.

Samtidig mener vi ikke, at forsikringstager har godtgjort, at fugtproblemer i tagkonstruktionen ikke kan afhjælpes ved at etablere den ventilation, som er anbefalet af vores taksator.

For god ordens skyld skal det oplyses, at det allerede ved besigtigelsen blev drøftet, såfremt en ændring af ventilationen ikke var tilstrækkelig udbedring af problemet, ville vi naturligvis gerne se på forholdet på ny.

Hvis opfugtningen, mod vores forventning, skyldes utætheder i taget, så vil forholdet kunne udbedres ved understrygning/overstrygning af taget. En totaludskiftning af taget, vil ikke være dækket af ejerskifteforsikringen.

Vi har tidligere anerkendt det sendte tilbud fra forsikringstagers håndværker, hvilket vi naturligvis fortsat er indforstået med. Vi er ligeledes fortsat indforstået med, at beløbet benyttes til udskiftning af taget, som forsikringstager ønsker. Erstatningen kan udbetales, når enten reparationen er foretaget eller taget er udskiftet og vi har modtaget dokumentation for at arbejdet er udført.

Konklusion
Selskabet har anerkendt etablering af ventilation af tagkonstruktionen. Forsikringstager mener, at hele taget skal udskiftes og tagets tilstand ikke er beskrevet korrekt i tilstandsrapporten.

Selskabet mener ikke, at forsikringstager eller dennes advokat har godtgjort, at de forhold der er nævnt i tilstandsrapporten vedrørende taget, er klart forkert beskrevet, da tilstandsrapporten blev udarbejdet i marts 2008, ca. 10 år før forsikringstager anmelder der er problemer med taget og ca. 9 år efter forsikringstager har overtaget ejendommen."

Klagernes advokat har i brev af 26/10 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Supplerende kan jeg … oplyse, at klagen relaterer sig til karakteren K1, hvor det fremgår, at taget ikke er tæt for fygesne under alle forhold.
…
Det er denne K1-angivelse, der efter vor klare opfattelse er forkert angivet. Forholdet burde i stedet have været angivet som en K3'er, således at de problemer der er risiko for, at der kan opstå, ved netop denne tagsten, som den byggesagkyndige ud fra at have beskrevet præcist hvilken type tagsten, det er, måtte have fuld kendskab til … på det tidspunkt, hvor han lavede tilstandsrapporten.
…
Den tagsten, som er anvendt, har netop det problem, at de skumnylonstrimler, der anvendes som tætning i falser, opløses, hvorved tagstenene bliver utætte, og fugt trænger direkte ind i tagkonstruktionen.

Det er altså en skade, som egentlig betyder, at bygningsdelens funktion vil svigte inden for en overskuelig tid, og derfor jfr. karaktererne for tilstandsrapporten burde være betegnet som en K3'er, idet en af funktionerne ved tagstenene netop er at holde fugt ude fra resten af bygningskonstruktionen. Denne funktion svigter på den pågældende tagsten.

Klager har naturligvis på baggrund af K1-angivelsen været af den opfattelse, at tagstenene ville kunne holde i en normal levetid, og ikke at der var en væsentligt nedsat levetid af tagstenene, som følge af at funktionen svigtede, før man kunne forvente dette. Dette følger helt klar af, at der i tilstandsrapporten er angivet en K1'er vedrørende det pågældende, hvor der burde være anført en K3'er, som ville have medført, at man som erhverver kunne have forventet, at man før udløbet af normal levetid eventuelt ville skulle skifte tagstenene.

Det har nu vist sig, at der er opstået problemer som følge af denne mangel ved tagstenene, der medfører, at det efter vor vurdering vil være nødvendigt at skifte tagstenene for at sikre at få tæt tag igen.

Da manglen ved tagstenene er forkert anført i tilstandsrapporten, bør dette medføre, at forsikringsselskabet skal dække omkostningerne til udskiftning af tagstenene."

Selskabet har i brev af 14/11 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet har anerkendt, at der er konstateret opfugtning i tagrummet, hvilket vi har vurderet skyldes manglende ventilation. Vi mener ikke, at forsikringstager eller dennes advokat forholder

sig til, at selskabet har anerkendt, at der mangler ventilation, men fokuserer alene på, at de mener, at hele taget skal udskiftes.

Det er fortsat selskabets opfattelse, at tagbelægningen ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Af Håndbogen for byggesagkyndige er der ingen bemærkninger om, at den bygningssagkyndige specielt skal nævne, hvis tagbelægningen er … K21 Romerfals. Det skal nævnes, hvis det vurderes, at der er tegn på skade eller der er nærliggende risiko for, at en skade vil opstå.

Vi har taget udgangspunkt i Håndbogen for byggesagkyndige fra januar 2007, da den var gældende da tilstandsrapporten blev udarbejdet i marts 2008.

Der er nævnt i tilstandsrapporten, at der er utætheder i tagbelægningen.

Selskabet er ikke bekendt med, at den aktuelle type tagsten altid bør karakteriseres med K3, jf. gældende retspraksis. Selskabet mener, det altid er en konkret vurdering.

Jf. Håndbogen for de byggesagkyndige gives karakteren K3, når skaden er så kritisk, at en bygningsdels funktion vil svigte inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele og/eller på personer.

I henhold til overskuelig tid står der, at det her er bestemt som det tidsrum, hvor den beskikkede bygningssagkyndige kan vurdere, om bygningsdelens funktion svigter. I vurderingen indgår, om der skal sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. Vurderingen vil tillige være afhængig af bygningsdelens konstruktion, materialevalg, alder, beliggenhed, slid og stand.

En sproglig fortolkning af 'overskuelig tid' er ifølge den danske ordbog: er så langt man kan se ud i fremtiden i den nærmeste tid.

Vi mener ikke, at der er forhold ved taget, hvor der skulle have været sat ind med særlig omfattende vedligeholdelsesarbejder inden for overskuelig tid fra udarbejdelse af tilstandsrapporten, som er sket for 10 år siden.

Erfaringen gennem årene har vist, at skumnylonstrimler, der er brugt til tætning af tagstenene, ikke holder i hele tagets levetid, hvorfor det er nødvendigt at foretage løbende vedligeholdelse af taget.

Vi skal oplyse, at almindelig vedligeholdelse ikke skal nævnes i tilstandsrapporten og ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Selskabet mener ikke, at forsikringstager eller dennes advokat har sandsynliggjort, at hele taget skal udskiftes, herunder at tagstenene ikke kunne holde en normal levetid med normal løbende vedligeholdelse."

Nævnet har modtaget bilag fra sagen. Uddrag heraf gengives nedenfor.

6. 92876

Af taksators besigtigelsesrapport af 9/1 2018 fremgår bl.a.:

"Ved min besigtigelse foretog jeg observationer fra inspektionlemme i sydfløjen dels i skunk mod vest i stuen dels i skunk i disponibelt rum mod øst. Det kunne her konstateres at lægter og en del af spærtømmeret var opfugtet, endvidere var bagsiden af tagstenene af typen K21 fra … i udpræget grad med fugt.

Østfløjen blev ligeledes besigtiget ved skunken mod nord i isolerede tagrum over garagen også her kunne også konstateres opfugtning af lægter, dog i et væsentlig mindre omfang.

Yderligere blev tagstene besigtiget ude fra ved sydfløjen ved siden af bagdøren i østfacaden, her kunne ikke umiddelbart konstateres at tagstenene var med pålimet skumstrimlerfuger. Jeg undersøgte ikke tagstenene ude fra på østfløjen, i det jeg var af den opfattelse at tagene på de to fløje var oplagt på samme tid.

Efter at have gennemgået tagene som beskrevet ovenfor, meddelte jeg at det var min vurdering, at der var tale om at fugten dér skyldtes kondens, hvor den varmere luft der er i skunk og tagrum kondensere på undersiden af tagstenene, specielt i kolde perioder, hvor udluftning af tag- og skunkrum som ikke var optimal, kunne give fugtgener som de observeret. Endvidere meddelte jeg, at jeg anså fugtgenerne i sydfløj for kritiske, hvor der hvis ikke der blev gjort tiltag til at forbedre udluftningen, vil opfugtningen af lægter og spærtømmer medfører en hurtigere nedbrydning af lægter og spærtømmer.

Efter min besigtigelse har jeg været inde på … kommunes byggesagsarkiv og fundet byggesagen fra 1991 hvor der blev fjernet en bygning og udført en tilbygning der er ansøgt om byggetilladelse til i 1991. Her fremgår af tegningerne at der ikke er udført ny tagbelægning på begge fløje, idet der på snittegninger er anført at det alene er østfløjen, der er den nye tilbygning, der udføres med nye tagsten i 1991, ved sydfløjen beholdes de eksisterende tagsten.

Da tagstenene er fra to perioder, ser jeg derfor nødvendigt at få undersøgt dels om tagstenene på østfløjen også er uden pålimet skumfuge. Det kan heller ikke udelukkes set i lyset af at tagstenene på den eksisterende beboelse er pålagt før 1991, at de steder hvor jeg undersøgte tagstenene at det ikke var repræsentativ i forhold til den resterende del af taget på den eksisterende beboelse fra før 1991. Da det ikke er usandsynligt at tagstenene fra den eksisterende beboelse har været nedtaget og oplagt igen i et eller andet omfang.

… Teglværk eksisterer ikke længere og der er ikke umiddelbart nogen der har overtaget produktionen af K21 Romerfalstagsten fra …, så oplysninger om disse tagsten er yderst sparsomme.

Yderligere undersøgelser
Alm Brand anbefaler at der skal foretages yderligere undersøgelser af tagbelægningen.

Alm Brand foreslår at I får en murer/tømrer der har erfaring i at udfører tagbelægninger med falset tagsten af tegl til at gennemgår taget med henblik på at vurderer hvorvidt tagstenene er med pålimet skumfuge og om tagene i øvrigt er tætte. Udgifter til de yderligere undersøgelser afholdes af Alm Brand.

Entreprenør som I ønsker skal undersøge tagene, kontakter undertegnet, således det kan aftales hvornår undersøgelserne foretages, da Alm Brand gerne vil være til stede hvis det er muligt."

Af taksators besigtigelsesnotat af 22/3 2018 fremgår bl.a.:

"Tagrummet i sydfløj, der er den oprindelige del af ejendommen fra 1929, ses med opfugtning på indvendige side af tagstenene mod tagrum.

Det vurderes, at årsagen skal ses i sammenhæng med, at udluftning langs ydervæggene er for mangelfuld kombineret med, at isolering og dampspærre i noget omfang ikke er optimal, da der er tale om en, hvor hovedkonstruktionerne er fra opførelsestiden.

Hvorved der dannes kondens på indvendige side af tagstenene specielt i kolde perioder. Da udluftningen er mangelfuld vil de nærliggende trækonstruktioner såsom lægter og spærhoved i perioder, hvor det er koldt, blive opfugtet.

Opfugtningen af lægter og spærhoved vurderes i et omfang, der gør, at der er nødvendigt at etablere yderligere udluftning for ikke der skal ske skade på tømmeret."

Af udateret tilbud fra en tømrermester til klagerne fremgår bl.a.:

"**TILBUD**

Vedrørende:
Sag om fugt på underside af tagsten. Tilbuddet omhandler syd-fløjen.

Tilbuddet er udelukkende givet efter Alm. Brands forslag.

Arbejde der udføres:
- Tagrender nedtages forsigtigt til genbrug.
- Der laves hul på bedste og mest hensigtsmæssig måde under toppen af hver bølge på tagstenene, ca. 150 stk.
- Der udføres fuglesikring i alle huller. Dette kræver en maling/rensning af huset grundet skærestøv.
- Der sikres plads mellem tagsten og isolering for ventilation, min. 3 cm ved alle skråvægge. Dette kan dog ikke lade sig gøre ved velux - vinduerne. (8stk)
- Der monteres 10 stk. tudsten, 2 sten under rygning. Dette kræver leje af lift.
- Blikkenslager genmonterer tagrender og lodder dem.

Vi forudsætter, at alt kan genbruges,- også nedløb, hvis ikke er der tillæg for det, der ikke kan genbruges.

Forbehold:
Der tages forbehold for tagsten der går i stykker under udførelse af arbejdet, da alle de nederste tagsten er lagt ned i cement/mørtel. I så fald skal der tilkøbes nye og mures fast igen. Dette vil komme som en ekstra udgift.

Materialer	6.550
Arbejdsløn	35.000
Leje af hjælpemidler	3.400
Blikkenslager, anslået	3.500
Pris ex moms	Ca. 48.450
Moms 25 % 12.112,50 kr.	60.562"

Af forsikringsbetingelserne nr. 5046 fremgår bl.a.:

"**10. Hvad er en skade?**
10.1
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 bygningernes 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.

11. Hvilke forhold og skader er ikke dækket?
11.1
Skader, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre skaden er klart forkert beskrevet i rapporten. En skade anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage skadens reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Klagerne overtog den forsikrede ejendom den 1/11 2008. Huset består af to fløje, hvoraf den sydvendte er opført i 1929, og den østvendte i 1991. Den bygningssagkyndige har med karakteren K1 anført i tilstandsrapporten, at taget ikke er "tæt for fygesne under alle forhold. Note: Tagstenene er af typen K21 romerfalstagsten fra […] Teglværk. Der kræves ikke undertag til denne type tagsten, da der er skumnylonstrimler som tætning i false/overlæg. Der er dog etableret undertag lokalt omkring ovenlysvindue mod gården i forbindelse med reparation af ovenlysvindue."

Den 29/11 2017 anmeldte klagerne, at der var utætheder i tagbelægningen med heraf følgende opfugtning af spær. Klagerne ønsker, at selskabet skal betale for udskiftning af tagstenene. Kla-

gernes advokat har i klageskemaet blandt andet anført, at klagerne har "fået problemer med vandindtrængning igennem tagstenene", og "at de problemer, som mine klienter nu har med vandindtrængning væsentligt overstiger det, som man kan forvente ved en K1'er."

Advokaten har i brev til nævnet af 26/10 2018 endvidere anført, at "Den tagsten, som er anvendt, har netop det problem, at de skumnylonstrimler, der anvendes som tætning i falser, opløses, hvorved tagstenene bliver utætte, og fugt trænger direkte ind i tagkonstruktionen. Det er altså en skade, som … betyder, at bygningsdelens funktion vil svigte inden for en overskuelig tid, og derfor … burde være betegnet som en K3'er, idet en af funktionerne ved tagstenene netop er at holde fugt ude fra resten af bygningskonstruktionen".

Selskabet har anerkendt, at der sker opfugtning i tagrummet i sydfløjen, men har vurderet, at det skyldes manglende ventilation. Selskabet har tilbudt at yde forsikringsdækning til en forbedring af ventilationen i overensstemmelse med det fremlagte udaterede tilbud fra en tømrermester på 60.562 kr. Selskabet har endvidere anført, at det er indforstået med, at beløbet anvendes til udskiftning af taget, hvis klagerne ønsker dette. Selskabet har over for nævnet i brev af 8/10 2018 bemærket, "Hvis opfugtningen, mod vores forventning, skyldes utætheder i taget, så vil forholdet kunne udbedres ved understrygning/overstrygning af taget. En totaludskiftning af taget, vil ikke være dækket af ejerskifteforsikringen".

Selskabet har i brev til nævnet af 14/11 2018 blandt andet anført, at "Erfaringen … har vist, at skumnylonstrimler, der er brugt til tætning af tagstenene, ikke holder i hele tagets levetid, hvorfor det er nødvendigt at foretage løbende vedligeholdelse af taget … Selskabet mener ikke, at forsikringstager … har sandsynliggjort, at hele taget skal udskiftes, herunder at tagstenene ikke kunne holde en normal levetid med normal løbende vedligeholdelse."

Selskabets taksator har i rapport af 9/1 2018 anført, at "Efter at have gennemgået tagene … meddelte jeg, at det var min vurdering, at der var tale om, at fugten dér skyldtes kondens, hvor den varmere luft, der er i skunk og tagrum kondenserer på undersiden af tagstenene, specielt i kolde perioder, hvor udluftning af tag- og skunkrum, som ikke var optimal, kunne give fugtge-

ner som de observerede. Endvidere meddelte jeg, at jeg anså fugtgenerne i sydfløj for kritiske, hvor der, hvis ikke der blev gjort tiltag til at forbedre udluftningen, vil opfugtningen af lægter og spærtømmer medføre en hurtigere nedbrydning af lægter og spærtømmer".

Taksatoren har også anført, at "Yderligere blev tagstenene besigtiget ude fra ved sydfløjen ved siden af bagdøren i østfacaden, her kunne ikke umiddelbart konstateres at tagstenene var med pålimet skumstrimlerfuger" og "Da tagstenene er fra to perioder, ser jeg derfor nødvendigt at få undersøgt … om tagstenene på østfløjen også er uden pålimet skumfuge. Det kan heller ikke udelukkes set i lyset af at tagstenene på den eksisterende beboelse er pålagt før 1991, at de steder hvor jeg undersøgte tagstenene, at det ikke var repræsentativt i forhold til den resterende del af taget på den eksisterende beboelse fra før 1991 … Alm Brand foreslår, at I får en murer/tømrer, der har erfaring i at udfører tagbelægninger med falset tagsten af tegl til at gennemgår taget med henblik på at vurderer hvorvidt tagstenene er med pålimet skumfuge og om tagene i øvrigt er tætte. Udgifter til de yderligere undersøgelser afholdes af Alm Brand".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 10, at 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 bygningernes 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.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 11, at forsikringen ikke dækker skader, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre skaden er klart forkert beskrevet i rapporten. En skade anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage skadens reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

11. 92876

Nævnet bemærker, at den, der rejser et krav, der skal bevise, at kravet er omfattet af forsikringsdækningen.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klagerne ikke har godtgjort, at selskabets tilbud om at etablere yderligere udluftning i tagkonstruktionen ikke er egnet til at reducere fugtgenerne til et niveau, hvor der ikke opstår risiko for en hurtigere nedbrydning af tagets tømmer. Nævnet finder endvidere, at klagerne ikke på det foreliggende grundlag har bevist, at tagbelægningens forventede levetid som følge af konstruktionsfejl eller andet på overtagelsestidspunktet måtte anses for markant nedsat. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at erstatte en udskiftning af tagstenene.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er oplysninger i sagen om, at tagets tilstand på overtagelsestidspunkt i øvrigt adskilte sig fra det anførte i tilstandsrapporten, og at klagerne først har anmeldt forholdet til forsikringen ca. 9 år efter overtagelsen af ejendommen.

Nævnet har også lagt vægt på, at fugtgenerne ifølge taksatoren i det væsentlige sandsynligvis skyldes kondensdannelse i tagrummet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagerne får ikke medhold.

Peter Thønnings