Ankenævnet *for* Forsikring

Den 4. september 2019 blev i sag nr. 93318:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Codan Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring og husforsikring med retshjælpsdækning. Ejendommen er opført i 1980 og er overtaget af klageren den 1/8 2018 på grundlag af købsaftale af 27/6 2018. Tilstandsrapporten af 2/5 2018 er udvidet med allonger af henholdsvis 12/6 2018 og 30/7 2018 og indeholder bl.a. følgende oplysninger:

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
A. Primære bygningsdele			
	1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
	1.3 Skotrender/inddækninger	K3	Ved flere ovenlysvinduer er tegl på siderne skåret for tæt mod vinduerne. Ifølge Velux monteringsvejledning skal der min være 30 mm afstand, for at inddækningen er selvrensene. På østside er flere steder tætnet med kit i stedet for Velux" medfølgende skumtætninger. Hvorvidt det giver fremtidig sikkerhed mod utætheder vides ikke. Note: Der er risiko for vandindtrængen i den underliggende tagkonstruktionen.
	1.10 Undertage/understrygning	K3	Undertag er ikke ført til tagrende med fodblik. Note: Der er risiko for følgeskader på de underliggende konstruktioner
	1.16 Bemærkninger til skorsten	K3	Inddækning omkring skorsten er nedslidt og defekt flere steder. Note: Der er ikke konstateret følgeskader, men skorstensinddækningen er i en sådan stand, at der er risiko herfor.
	2. Ydervægge		
	2.1 Facader/gavle	K3	Der er revnedannelser og nedfaldet forskalling mellem murværk og tagbelægning og flere steder er tagstenene ikke ført tilstrækkeligt ud over gavlmurværket. Note: Der er risiko for vandindtrængen i murværk.

...

Allonge 2

En allonge er en tilføjelse til tilstandsrapporten og dermed en del af denne. Allongen kan f.eks. vedrøre en nærmere undersøgelse af en bygningsdel, som har fået karakteren UN.

...

Bemærkninger til tilstandsrapport:

Ejendommen er genbesigtiget den 27.07.2018 med følgende ændringer:

Litra A 1.3 Skotrender/inddækninger K3
Ved flere ovenlysvinduer er tegl på siderne skåret for tæt mod vinduerne. Ifølge Velux monteringsvejledning skal der min være 30 mm afstand, for at inddækningen er selvrensene. På østside er flere steder tætnet med kit i stedet for Velux's medfølgende skumtætninger. Hvorvidt det giver fremtidig sikkerhed mod utætheder vides ikke.
Note: Der er risiko for vandindtrængen i den underliggende tagkonstruktionen.

Punktet udgår, skaden er udbedret.

Litra A 1.10 Undertage/understrygning K3
Undertag er ikke ført til tagrende med fodblik.
Note: Der er risiko for følgeskader på de underliggende konstruktioner.

Punktet udgår, skaden er udbedret.

Litra A 2.1 Facader/gavle K3
Der er revnedannelser og nedfaldet forskalling mellem murværk og tagbelægning og flere steder er tagstenene ikke ført tilstrækkeligt ud over gavlmurværket.
Note: Der er risiko for vandindtrængen i murværk.

Punktet udgår, skaden er udbedret.

Dato: *30-07-2018* **Beskikket bygningssagkyndig:**

Klagerens advokat har i klageskemaet af 14/1 2019 til nævnet bl.a. anført:

> **"Kort redegørelse for sagen**
> Denne klages indgives, fordi indklagede har gjort det til et vilkår for at give retshjælpsdækning til bevisoptagelse, hvor indklagede er indstævnt. Der henvises til vedlagte blanket til syn og skøn med bilag 1-19 og mail fra indklagede af 9. januar 2019.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Dækning for anmeldte skader beskrevet under 1-7 i blanket til syn og skøn. Retshjælpsdækning til isoleret bevisoptagelse med indklagede, sælger og byggesagkyndig som tilvarslede."

Af blanket til syn og skøn ved retten fremgår bl.a.:

> **"4. Modpart(er) (og eventuel advokat)**
> Modpart 1: … [Sælger]
> …
> Modpart 2: … Codan Forsikring A/S
> …
> Modpart 3: … [Ingeniørfirma, der har udarbejdet tilstandsrapporten]
> …
> **8. Faktuelle oplysninger**
> Denne bevisoptagelse vedrører mangler ved tag på boligejendommen … Rekvirenterne har erhvervet ejendommen fra modpart 1 ved købsaftale af 27. juni 2018 (bilag 1) med skæringsdag 1. august 2018 betinget af (se bilag 1 p. 5) at modpart 1 bekostede afhjælpning af 3 mangler betegnet som K3 hhv. A.1.3, A.1.10 og A.2.1 i tilstandsrapporten.

Tilstandsrapporten (bilag 2) er udfærdiget af modpart 3 og indeholder såvel den oprindelige rapport af 2. maj 2018 (bilag 2 p. 1-20) med de i bilag 1 omtalte mangler betegnet K3 som allonge 1 af 12. juni 2018 (bilag 2 p. 21) og allonge 2 af 30. juli 2018 (bilag 2 p. 21-22).

I allonge 2 (bilag 2 p. 22) har modpart 3 oplyst, at 3 mangler betegnet som K3 hhv. A.1.3, A.1.10 og A.2.1 i bilag 1 p. 8) er afhjulpne. Denne oplysning har vist sig ikke at være korrekt. Dette er årsagen til at modpart 1 og modpart 3 er inddraget i denne bevisoptagelse. Rekvirenterne anser, at modpart 1 har påtaget sig en garanti for afhjælpning af de 3 mangler og at modpart 3 har påtaget sig i rekvirenternes interesse at kontrollere, at garantien blev opfyldt.

Rekvirenterne har alle deres forsikringer hos modpart 2 og bad denne give tilbud på ejerskifteforsikring. Tilbud fremkom 12. juli 2018 (bilag 3) og henviste til tilstandsrapport (bilag 2) inkl. allonge 1 men ikke allonge 2.

Rekvirenterne modtog bilag 2 inkl. allonge 2 ved mail af 30. juli 2018 (bilag 4) fra mægler.

Herefter accepterede rekvirenterne 30. juli 2018 (bilag 5) tilbud om ejerskifteforsikring. Ejerskifteforsikringspolice fra modpart 2 fremkom 31. juli 2018 (bilag 6). Bilag 6 indeholder ingen angivelse af, at det ikke er den fulde tilstandsrapport (bilag 2), som er gældende for ejerskifteforsikringen.

Kort efter overtagelsen måtte rekvirenterne konstatere mangler ved ejendommen og foretog skadesanmeldelse til modpart 2. Over manglerne anmeldt til modpart 2 kan opstilles følgende oversigt:

<u>Ref. Mangel</u>

1. 3 ovenlysvinduer (østsiden, bad, stue) er placeret forkert og vil være utætte ved regn/blæst. Skruer igennem aluminiumsinddækninger (bilag 7 pkt. 4).
2. 2 ovenlysvinduer i stue forkert inddækket, mellemrende gennembrudt af skruer.
3. Redningsåbning værelse monteret så skævt, at den ikke kan åbnes, risiko for kondens.
4. Revne mellem forskalling og tagsten i højre side af gavl mod bagside (bilag 7 pkt. 1).
5. Tag er lagt med for få tagsten som er trukket til det yderste og ikke dækker tagfladen korrekt. Tagsten på gavle er ikke muret med, tagfod ikke korrekt udført, idet fodplade mangler og fodblik hænger ude midt i tagrende.
6. Rygningsstenene dækker ikke helt over tagstenene og er monteret med synlige skruer i toppen (bilag 7 pkt. 2).
7. Tagrender ligger lavt og regnvand løber over i begge sider (bilag 7 pkt. 3). Tagrender er rustet.

Modpart 2 afviste ved brev af 19. september 2018 (bilag 7) at dække afhjælpning af ref. 1, 4. og 7 under henvisning til, at ejerskifteforsikringen (bilag 6) ikke dækkede de 3 K3'er, som var erklæret for afhjulpne ved allonge 2 til tilstandsrapport (bilag 2) p. 21-22.

Rekvirenten har indhentet udtalelse af 11. oktober 2018 fra murermester … og fejl ved tag (bilag 8). Udtalelsen dækker mangler ref. 5-6.

Rekvirenten har indhentet tilbud af 14. oktober 2018 (bilag 9) på udskiftning af tagrender. Tilbuddet dækker mangel ref. 7.

Rekvirenten har indhentet udtalelse af 15. oktober 2018 (bilag 10) fra Velux. Udtalelsen dækker mangler ref. 1-3.

For rekvirenterne har advokat … 19. oktober 2018 (bilag 11) fastholdt at modpart 2 var forpligtet efter ejerskifteforsikringen vedrørende samtlige mangler ref. 1-7. Modpart 2 har ved brev af 25. oktober 2018 (bilag 12) fastholdt standpunktet i bilag 7.

Rekvirenterne har reklameret overfor modpart 3 ved brev af 2. november 2018 (bilag 13).

Tilbud på afhjælpning af mangler ref. 5-6 er fremkommet 5. november 2018 fra murermester … (bilag 14).

Modpart 2 har 9. november 2018 (bilag 15) afvist at manglerne ref. 5-6 kræver udskiftning af tag som anbefalet af murermester … i bilag 8.

Rekvirenten har indhentet tilbud af 14. november 2018 på ombygning af Velux-vinduer (bilag 16). Tilbuddet dækker mangler ref. 1-3.

Rekvirenten har givet modpart 1-3 påkrav ved brev af 15. november 2018 (bilag 17) om at anerkende afhjælpningsudgifter angivet i bilag 14 og bilag 16. Fra modpart 2 er kravet afvist 22. november 2018 (bilag 18). Fra modpart 1 er kravet afvist 23. november 2018 (bilag 19).

Herefter har dette syn og skøn været nødvendiggjort.

…

10. Spørgsmål fra rekvirenten

…

Spørgsmål 1:

Er ejendommens ovenlysvinduer og redningsåbninger monteret håndværksmæssigt forsvarligt?

…

Spørgsmål 2:

Ved benægtende svar på spørgsmål 1 bedes de ikke-forsvarlige elementer af montagen beskrevet, en fremgangsmåde til afhjælpning beskrevet og et overslag givet over omkostningen til afhjælpning.

…

Spørgsmål 3:

Er der revner mellem forskalling og tagsten i højre side af ejendommens gavl?

…

Spørgsmål 4:

Ved bekræftende svar på spørgsmål 1 bedes et overslag givet over omkostningen til afhjælpning af revner og følgeskader.

…

Spørgsmål 5:

Er ejendommens tag udført håndværksmæssigt forsvarligt?

…

Spørgsmål 6:

Ved benægtende svar på spørgsmål 5 bedes de ikke-forsvarlige elementer af montagen beskrevet, en fremgangsmåde til afhjælpning beskrevet og et overslag givet over omkostningen til afhjælpning.

…
Spørgsmål 7:
Er ejendommens tagrender monteret håndværksmæssigt forsvarligt og uden risiko for følgeskader på murværk og terrasse?
…
Spørgsmål 8:
Ved benægtende svar på spørgsmål 7 bedes de ikke-forsvarlige elementer af montagen beskrevet, en fremgangsmåde til afhjælpning beskrevet og et overslag givet over omkostningen til afhjælpning."

I brev af 8/2 2019 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Det fremgår af klageskemaet, at sagen vedrører *ejerskifteforsikring*, og advokaten har under punktet 'Kort redegørelse for sagen' nedlagt påstand om dækning af de syv forhold, der er nævnt i den vedlagte blanket til syn og skøn. Henset til bemærkningerne under samme punkt i klageskemaet om retshjælpsdækning forstår vi dog klagen således, at den tillige vedrører retshjælpsforsikringen. Vi har derfor forholdt os til begge forsikringer i vores besvarelse til ankenævnet.

Sagens faktiske omstændigheder
…
Købsaftalen blev som anført indgået den 27. juni 2018. Af aftalen fremgår under punkt 11, at sælgerne og køberne havde aftalt, at sælger skulle udbedre de tre omtalte K3'ere (punkt A.1.3, A.1.10 og A.2.1), og at det færdige arbejde skulle godkendes af den byggesagkyndige … fra [ingeniørfirma], der også havde udarbejdet selve tilstandsrapporten. Endvidere fremgik det, at køberne skulle overtage ejendommen den 1. august 2018.

Forsikringstageren indhentede herefter tilbud om ejerskifteforsikring fra os, hvilket han modtog den 12. juli 2018. Som det fremgår af fremsendelsesbrevet, var tilbuddet udarbejdet på baggrund af tilstandsrapporten HE nr. …15.

Forsikringstageren indsendte den 30. juli 2018 returbilag, hvor han accepterede tilbuddet om tegning af ejerskifteforsikringen.

Ligeledes den 30. juli 2018 blev der udarbejdet en allonge 2 til tilstandsrapporten af … fra [ingeniørfirma]. Af allongen fremgik, at punkterne A.1.3, A.1.10 og A.2.1 udgik, fordi de var udbedret. Allongen blev sendt fra ejendomsmægleren til advokaten, der berigtigede ejendomshandlen (samme advokat som fører ankenævnssagen). *Allongen blev imidlertid ikke fremsendt til Codan.*

Vi udstedte den 31. juli 2018 police på ejerskifteforsikringen i overensstemmelse med vores tilbud af 12. juli 2018. Forsikringen trådte i kraft dagen efter (den 1. august 2018). Policen indeholdt – ligesom tilbuddet – en generel undtagelsesklausul om tagkonstruktionen mv. grundet fire punkter i tilstandsrapporten om tagkonstruktionens og gavlenes/facadernes tilstand (herunder de tre punkter A.1.3, A.1.10 og A.2.1).

Forsikringstageren anmeldte den 7. september 2018, at taget var utæt flere steder.

Vores bygningskonsulent besøgte ejendommen den 13. september 2018 og besigtigede her de anmeldte forhold:

1) Revne mellem forskælling og tagsten i højre side af gavl mod bagside.
2) Rygningsstenene dækker ikke helt over tagstenene og wakaflex inddækningen under rygningsstenene ligger ikke helt fast på tagstenene. Rygningsstenene er monteret med synlige skruer i toppen.
3) Tagrender i vestside og delvist i østside sidder lavt i forhold til tagstenene, regnvand løber over tagrender i begge sider.
4) Tagstenene omkring ovenlysvinduerne i begge tagflader følger ikke Velux's montagevejledning.

Ved brev af 19. september 2018 afviste vi dækning for forhold 1, 3 og 4 med henvisning til, at forholdene var nævnt i tilstandsrapporten, og at de ikke var udbedret korrekt af sælgeren. Vi henviste endvidere til, at ejerskifteforsikringen var tegnet uden allonge 2, der således ikke var en del af aftalegrundlaget. Vi anerkendte at dække forhold nr. 2.

Forsikringstageren fremsendte den 18. oktober 2018 en udtalelse af 11. oktober 2018 fra murermester … samt udtalelse af 15. oktober 2018 fra Velux.

Vi modtog dagen efter et brev fra forsikringstagerens advokat, hvor advokaten gjorde gældende, at tilstandsrapportens allonge 2 var omfattet af ejerskifteforsikringsaftalen.

Ved brev af 25. oktober 2018 fastholdt vi, at allonge 2 ikke var en del af aftalegrundlaget. Vi fastholdt derfor vores tidligere meddelte afgørelse, herunder at tilstandsrapporten med K3-bemærkningerne i punkt A1.3, A1.10 og A2.1 og policens klausul vedrørende tagkonstruktionen var gældende for forsikringsaftalen. Vi anførte endvidere, at vi direkte fra forsikringstageren havde modtaget yderligere i forhold til de anmeldte skader, og at dette var under behandling.

Advokaten fastholdt ved brev af 31. oktober 2018 sin opfattelse vedrørende allonge 2. Vi fastholdt ved email den 2. november 2018 vores opfattelse af problemstillingen.

Ved e-mail af 9. november 2018 til forsikringstager vendte vi tilbage til forhold, som forsikringstageren havde fremsendt til os den 18. oktober 2018. Vi anførte, at vi havde anerkendt dækning for forhold 2 og afventede at modtage udbedringstilbud. Vi anerkendte at udvide dækningsomfanget til også at omfatte rygningsstenene på carporten, hvor rygningsstenene var fastgjort med skruer. Vi anerkendte herudover at dække udskiftning af tagsten, der var fastgjort med skruer ved ovenlysvinduer, da der efter vores opfattelse var nærliggende risiko for følgeskader. For så vidt angår de andre forhold ved Velux-vinduerne fastholdt vi, at de var omfattet af K3-bemærkningen i tilstandsrapportens punkt A.1.3 og undtagelsesklausulen, og ellers i øvrigt ikke opfyldte betingelserne for at være dækningsberettigende skader, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.1.

Hvad angik forholdene nævnt i udtalelsen fra murermester … anførte vi, at forholdene i udtalelsen kunne henføres til bemærkninger i tilstandsrapporten og policeklausul, eller er forhold, som ikke opfylder forsikringens definition på en skade jf. punkt 5.1 i forsikringsbetingelserne.

Forsikringstagerens advokat anførte i brev af 15. november 2018 til os, sælgerne og [ingeniørfirma], at manglerne ved taget alene kunne afhjælpes ved, at hele taget blev udskiftet. Han anmodede alle parterne om at meddele, hvorvidt de kunne anerkende at betale udgiften til udskiftning af hele taget, da han i modsat fald ville begære udenretlig bevisoptagelse.

Advokaten anførte i brev af 16. november 2018, at det ikke var muligt at skaffe rygningssten, der var tilstrækkeligt brede til at dække de underliggende tagsten. Vi anmodede entreprenørfirmaet … om at undersøge sagen, der vendte tilbage med oplysning om, at de havde fundet større og bredere rygningssten. Dette meddelte vi forsikringstagerens advokat ved e-mail af 11. december 2018.

Forsikringstagerens advokat anmodede herefter om retshjælpsdækning til isoleret bevisoptagelse til en retssag mod sælger af ejendommen, Codan (ejerskifteforsikringen) og [ingeniørfirma].

Vi anerkendte ved e-mail af 9. januar 2019 at yde retshjælpsdækning til sagen mod sælger. Vi afslog retshjælpsdækning til sagen mod Codan og [ingeniørfirma] med henvisning til, at sagen kunne indbringes for henholdsvis Ankenævnet for Forsikring og Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

Forsikringstagerens advokat ved e-mail klagede samme dag over afgørelsen vedr. retshjælpsdækning, som vi fastholdt telefonisk samme dag. Sagen er herefter indbragt for ankenævnet.

Vores vurdering af sagen
Foranlediget af klagen til ankenævnet har vi gennemgået sagen på ny, men vi finder ikke grundlag for at ændre vores afgørelse bortset fra en præcision under punkt 1-2.

Vi skal fastholde, at allonge 2 ikke er en del af aftalegrundlaget. Vi fremsendte som anført tilbud om tegning af ejerskifteforsikring den 12. juli 2018 (tilbud nr. …88). Det fremgår klart af følgebrevet, at tilbuddet er afgivet i henhold til *den vedlagte* tilstandsrapport. Forsikringstageren indsendte den 30. juli 2018 returbilaget (tilbud nr. …88), hvor han accepterede tilbuddet om tegning af ejerskifteforsikringen. Herefter var forsikringsaftalen indgået. Vi udstedte dagen efter en police som dokumentation for aftalen.

Forsikringstagerens advokat modtog den 30. juli 2018 allonge 2, hvor det var anført, at punkterne A.1.3, A.1.10 og A.2.1 udgik, fordi de var udbedret. Som redegjort for blev denne allonge ikke sendt til Codan og er således ikke en del af aftalegrundlaget. Det bemærkes i den forbindelse, at vi ikke haft mulighed for at forholde os til allongen, herunder hvilken betydning den skulle have for vores undtagelsesklausul vedrørende tagkonstruktionen mv. Der er tale om tre alvorlige K3'er, hvor det under alle er særskilt noteret, at der er risiko for vandindtrængning i henholdsvis i den underliggende tagkonstruktion, de underliggende konstruktioner og i murværk, og at skaderne har været længe undervejs (ejendommen er fra 1980) og kan således meget vel have forårsaget skader forud for, at de skulle udbedres af sælger. Endvidere er der også en fjerde K3'er vedrørende tagkonstruktionen (A.1.16).

Tvisten mellem forsikringstageren og os må afgøres ud fra aftalegrundlaget og ikke ud fra den efterfølgende allonge 2, som vi først er blevet gjort bekendt med i forbindelse i forbindelse med skadebehandlingen. Dette følger af fast ankenævnspraksis, jf. AK 63.689, 71.046 og 84.234. Således udtalte ankenævnet f.eks. i AK 71.046:

> *'Nævnet bemærker, at købsaftalen dateret 10/4 2001 mellem klagerne og sælgerne af ejendommen blev indgået på baggrund af den udarbejdede tilstandsrapport af 26/2 2001. Nævnet bemærker videre, at det af købsaftalen fremgår, at sælgerne påtog sig en fuldstændig omlægning af taget, og at sælgerne, når tagrenoveringen var færdig skulle foran-*

> *ledige og bekoste en genbesigtigelse af ejendommen med den byggesagkyndige, således at der kunne udfærdiges allonge til tilstandsrapporten, således at det oprindelige tilbudsgivende forsikringsselskabs forbehold til tagkonstruktionen bortfaldt. Nævnet finder imidlertid, at denne allonge - der er udarbejdet efter købsaftalens indgåelse og herudover ikke er indgået i forbindelse med indtegning af ejerskifteforsikringen med selskabet, er uden betydning for dækningen på ejerskifteforsikringen. Nævnet finder således, at spørgsmålet om dækning skal afgøres i forhold til tilstandsrapporten.'*

Forsikringstagerens advokat har over for os gjort gældende, at vi burde have indset, at købsaftalens betingelse om yderligere allonge var opfyldt, og at allonge 2 derfor må anses som en del af aftalegrundlaget. Dette må vi afvise. Vi havde ingen viden om, hvorvidt forholdene var udbedret eller ej, og i givet fald om udbedringen var sket korrekt. Vi bemærker i den forbindelse, at det ikke er givet, at man ville hæve en hel ejendomshandel, blot fordi nogle forhold ikke er udbedret som angivet i købsaftalen. Endvidere henviser vi til, at sælgerne i de nævnte kendelser også havde påtaget sig at udbedre de forhold, tvisterne vedrørte. Dette var dog uden betydning for aftalegrundlaget mellem forsikringstageren og selskabet, der udelukkende var baseret på tilstandsrapporten, der lå til grund for købsaftalen, og ikke en efterfølgende allonge.

Forsikringen er indtegnet med undtagelsesklausul 40, der har følgende ordlyd:

> *'Klausul 40*
> *Tagkonstruktion Taget og nedenstående dele i forbindelse med taget er en vigtig del af ejendommens værn mod vind og vejr samt fugt indefra. Det er derfor vigtigt, at tagkonstruktionen er intakt. Når der er skade eller fejl på tagkonstruktion, tagbelægning, skotrender, inddækninger, skorstene, dampspærrer og andre dele i forbindelse med tagkonstruktionen, er der risiko for skader på andre bygningsdele. Det kan være skader på spær og lægter, isolering og andre vigtige bygningsdele. På baggrund af tilstandsrapportens pkt. A1.3, A1.10, A1.16, A2.1, der omhandler tagkonstruktion, dækkes ikke følgende skader: fugtskade, råd, svamp, skimmel og insektangreb i tagkonstruktion, isolering, vægge, skråvægge, skunkvægge, etageadskillelse og lofter, bygning A, som følge af nedtrængning af nedbør fra tag og undertag, fra tag ved gavlmurværk, fra inddækning ved ovenlys, og fra skorstensinddækning over tag.'*

Vi bemærker i den forbindelse, at baggrunden for klausulen var tilstandsrapportens punkt pkt. A.1.3, A.1.10, A.1.16 og A.2.1, men at undtagelsesklausulen er *generel* og således omfatter *alle* de i klausulen nævnte skadestyper i alle de i klausulen nævnte bygningsdele. Det følger jo allerede af forsikringsbetingelserne, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, hvorfor det kun giver mening at indsætte en klausul, såfremt den har et videregående omfang end tilstandsrapportens oplysninger.

For så vidt angår de enkelte syv punkter, som forsikringstager ved sin advokat har nedlagt påstand om dækning af, skal vi bemærke følgende:

Punkt 1 og 2
Punkterne vedrører ovenlysvinduerne. Det er vores opfattelse, at forholdene er omfattet af tilstandsrapportens punkt A.1.3. I det omfang forholdene medfører risiko for fugtindtrængning, ville sådanne følger endvidere være omfattet af den nævnte undtagelsesklausul.

Det bemærkes, at vi har anerkendt at dække udskiftning af tagsten, der var fastgjort med skruer ved ovenlysvinduer, jf. vores e-mail af 9. november 2018. Vi bemærker i den forbindelse, at vi også dækker udskiftning af aluminiumsinddækningerne nedenunder, der er gennembrudt af skruer. Endvidere dækker vi udskiftning af de plader mellem ovenlysvinduerne i stuen (kaldet 'mellemrenden') der er blevet gennembrudt af tre skruer.

For så vidt angår at de ældre vinduer i stuen trænger til nyt klapskum for at sikre lufttætheden og minimere risikoen for kondensdannelse er det vores opfattelse, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand eller medfører nærliggende risiko herfor, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.1, ligesom forholdet alene består i almindelig vedligeholdelse, der ikke er blevet iagttaget, jf. pkt. 6.6.

Punkt 3
Der er tale om, at vinduet ikke er i stand til at åbne, da rammen støder på lysningen. Vores bygningskonsulent oplyser, at forholdet kan udbedres ved at demontere lysningen, rette vinduet op og genmontere lysningen. Dette kan udbedres for et beløb, der ikke overstiger bagatelgrænsen på 5.100 kr.

Punkt 4
Forholdet svarer til tilstandsrapportens punkt A.2.1, hvorfor forholdet ikke er dækket.

Punkt 5
Punktet indeholder flere bemærkninger. For så vidt angår bemærkningen om, at taget er lagt med for få sten, som er trukket til det yderste, skal vi bemærke, at tagstenene kan lægges med mere eller mindre overlap, men at det ikke i sig selv er en skade, at tagstenene er trukket til det yderste, så længe der ikke opstår huller mellem dem, hvilket der ikke er oplysninger om. Og selv hvis der skete vandindtrængning gennem taget, ville dette ikke være dækket, jf. undtagelsesklausulen herom.

For så vidt angår at tagstenene på gavle ikke er muret med, er vi ikke helt klar over, hvad dette dækker over, men da vi antager, at punktet vedrører tagstenenes placering på gavlen, er punktet efter vores opfattelse omfattet af tilstandsrapportens punkt A.2.1.

For så vidt angår bemærkninger om tagfod og tagblik henvises til punkt 7.

Punkt 6
Dette punkt har vi allerede anerkendt dækning for, jf. vores e-mail af 9. november 2018. Der opstod efterfølgende tvivl om, der kunne skaffes rygningssten, der var tilstrækkeligt brede. Det er entreprenørfirmaet … imidlertid bekræftet, hvilket vi meddelte ved e-mail af 11. december 2018.

Punkt 7
Det er anført, at tagrender ligger lavt, så regnvand løber over i begge sider. Der er endvidere anført, at tagfod ikke er korrekt udført, idet fodplade mangler og fodblik hænger ude midt i tagrende (dette var anført under punkt 5 men har sammenhæng med punkt 7).

Vi henviser til tilstandsrapportens punkt A.1.10, hvor det med karakteren K3 var anført, at undertaget ikke var ført til tagrende med fodblik, og at der var risiko for følgeskader på de underliggende konstruktioner. Sælgeren eller dennes folk har forsøgt at udbedre forholdet, men udbedrings-

arbejdet er utilstrækkeligt. I forbindelse med udbedringsarbejdet, hvor der skulle monteres fodblik, var det nødvendigt at fjerne den nederst række tagsten og skære undertaget til, så der kunne blive plads til fodblikket. Men i forbindelse med denne fremgangsmåde er det nødvendigt at hæve/justere tagrenden som følge af monteringen af fodblikket. Dette er imidlertid ikke sket. Endvidere er det oplyst, at der ikke er monteret fodplade under fodblikket.

Forholdet består således i, at man ikke har udbedret tilstandsrapportens punkt A.1.10 korrekt, og det har således en sådan direkte sammenhæng med punktet i tilstandsrapporten, at forholdet ikke er dækket. Endvidere skal vi bemærke, at i det omfang forholdet medfører risiko for fugtindtrængning mv., er dette ikke dækket grundet undtagelsesklausulen.

På denne baggrund skal vi fastholde vores afgørelse i relation til ejerskifteforsikring bortset fra den under punkt 1-2 nævnte præcisering.

I relation til retshjælpsforsikringen dækker denne ikke, hvis tvisten kan behandles ved et godkendt klagenævn, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.3.

Vi har anerkendt at yde retshjælpsdækning til sagen mod sælger, men har afvist retshjælpsdækning til sagen mod Codan og [ingeniørfirma] med henvisning til, at sagen kunne indbringes for henholdsvis Ankenævnet for Forsikring (som det er sket) og Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige."

Klagerens advokat har i brev af 14/2 2019 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klagerens påstand:

1. Indklagede skal under ejerskifteforsikring … dække de skader anmeldt som nr. 1-7 på ejendommen … som efter forløbet af isoleret bevisoptagelse for Retten i … anses for at udgør mangler ved ...
2. Indklagede skal udvide sit tilsagn om retshjælpsdækning efter husforsikring … til at omfatte isoleret bevisoptagelse for Retten i … overfor indklagede og [ingeniørfirma].

Supplerende klagebegrundelse

Det fastholdes, at tilstandsrapporten allonge 2 er en del af aftalegrundlaget for forsikringsaftalen om ejerskifteforsikring. Udfærdigelsen allonge 2 var aftalt i den købsaftale, som dannede grundlag for indklagedes tilbud om tegning af ejerskifteforsikring. Klageren indhentede tilbud fra indklagede på ejerskifteforsikring, fordi indklagede var det forsikringsselskab, som klageren allerede anvendte.

Det tilbud på ejerskifteforsikring, som mægler indhentede efter fremkomst af allonge 2 og som blev fremsendt 30. juli 2018 (bilag 20) henviste ligesom indklagedes tilbud (bilag 3) alene til tilstandsrapport H-…15… uden at specificere om nogen allonge der indgik heri var omfattet eller ikke omfattet. Bilag 20 tilbyder en præmie, som er væsentlig lavere end den af klageren i bilag 3 tilbudte.

Der er intet holdepunkt for, at indklagede skulle have afslået at vedstå sit tilbud om ejerskifteforsikring, hvis indklagede tidligere end sket var blevet gjort bekendt med allonge 2.

Forsikringsaftalen mellem klageren og indklagede om ejerskifteforsikring må fortolkes således, at det er tilstandsrapporten i fuldt omfang med alle tilføjelser før tegningstidspunktet, som er en del af aftalegrundlaget.

Der må ved afgørelsen sluttes modsætningsvist til kendelser fremlagt som bilag D-F som omhandler aftaleforløb, hvor ejerskifteforsikringsselskabet ikke var bekendt med aftalevilkåret om genbesigtigelse af sletning af K3 inden handlen blev endelig.

Som bilag 21 fremlægges indklagedes begrænsede tilsagn om retshjælp til isoleret bevisoptagelse. Sælger af ejendommen, som utvivlsomt er ansvarlig, vil ikke være bundet af bevisførelse for et klagenævn. Bevisoptagelsen bør af procesøkonomiske grunde foregå på en sådan måde, at alle potentielt ansvarlige er bundet af skønsmandens konstateringer under bevisførelsen.

Det vil være en del af skønsmandens opgave at tage stilling til, om taget kan partielt repareres som gjort gældende af indklagede, eller om taget skal udskiftes. Spørgsmålet om dimension af rygningssten er alene relevant, hvis taget kan partielt repareres."

Selskabet har i brev af 20/2 2019 til nævnet bl.a. bemærket:

"For så vidt angår bemærkningerne om ejerskifteforsikringens dækning, herunder betydningen af allonge 2, henvises i det hele til vores tidligere indlæg til ankenævnet.

For så vidt angår bemærkningerne om retshjælpsdækning til sagen mod [ingeniørfirma] (den bygningssagkyndige) skal vi fastholde, at der ikke er ret til dækning, hvis tvisten kan indbringes for et godkendt klagenævn. Vi kan derfor alene give forhåndstilsagn om dækning til sagen mod sælger. Vi bemærker i den forbindelse, at forsikringstagerens advokat har orienteret os om, at sagen mod [ingeniørfirma] er indbragt for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, og at sagen aktuelt er udsat på forligsdrøftelse mellem forsikringstageren og [ingeniørfirma]. Såfremt der indgås et sådant forlig mellem parterne, og [ingeniørfirma] herefter ikke inddrages i den udenretlige bevisoptagelse, bestyrker det blot, at sagen kunne behandles ved klagenævnet. Under alle omstændigheder finder vi det ikke åbenbart, at klagenævnet ikke kan realitetsbehandle sagen, jf. retshjælpsbetingelsernes punkt 3.3, hvorfor vi på det foreliggende grundlag ikke kan give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til udenretlig bevisoptagelse mod [ingeniørfirma]."

Hertil har klagerens advokat i brev af 26/2 2019 til nævnet bl.a. bemærket:

"Med henvisning til indklagedes indlæg af 20. februar d.å. kan jeg oplyse, at det er urigtigt, at klageren har begæret sagen for Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige stillet i bero på grundlag af forligsdrøftelser. Anmodningen om berostillelse er fremkommet fra indklagede [ingeniørfirma]. Da indklagede Codan ikke har haft indvendinger mod denne berostillelse, er den gennemført.

Jeg vedlægger som bilag 22 mailudveksling herom af 20. februar 2019.

Der er således ingen udsigt til et forlig for Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, men det er hensigtsmæssigt, at behandling for dette nævn udsættes indtil, der er opnået et resultat ved den isolerede bevisoptagelse. Dette bestyrker således begrundelsen for, at

der bør gives tilsagn om retshjælpsdækning i sagen mod [ingeniørfirma] under den isolerede bevisoptagelse for Retten i ..."

I brev af 26/2 2019 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Det forhold, at sagen ved Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige er blevet sat i bero, fordi en af parterne har anmodet herom i forbindelse med forligsmæssige drøftelser, bestyrker efter vores opfattelse ikke, at sagen ikke kunne afgøres af disciplinær- og klagenævnet.

Disciplinær- og klagenævnet skal alene tage stilling til det potentielle erstatningsansvar for den bygningssagkyndige. I den forbindelse er det almindeligt, at nævnet sender en skønsmand ud for at foretage besigtigelse til brug for afgørelsen af sagen. Det er således ikke nødvendigt, at der forinden indbringelsen af en sag for disciplinær- og klagenævnet er foretaget udenretligt syn og skøn.

Vi finder som anført, at sagen vedr. den bygningssagkyndiges erstatningsansvar – såvel som sagen som ejerskifteforsikringsselskabet – kan behandles af det relevante klagenævn, hvorfor der i henhold til forsikringsbetingelserne ikke er ret til retshjælpsdækning for denne del af sagen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen.

Af købsaftale af 27/6 2018 fremgår bl.a.:

"11. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger herunder evt. ændringer til standardvilkår
…
Udbedring af K3'er:
Det er mellem køber og sælger aftalt, at sælger får udbedret de 3 følgende K3'er i tilstandsrapporten af den 02.05.2018 Lb.nr. H…15...

- Tilstandsrapportens punkt 1.3 Skotrender/inddækninger K3
…
- Tilstandsrapportens punkt 1.10 Undertage/understrygning K3
…
- Tilstandsrapportens punkt 2.1 Facader/gavle K3
…
Efter sælgers udbedring af ovenstående 3 K3'er skal det færdige arbejde godkendes af bygningssagkyndige … fra [ingeniørfirma], der i øvrigt har udarbejdet tilstandsrapporten. Der skal laves en allonge til den nuværende tilstandsrapport, hvor de 3 K3'er udgår. Ved køber og sælgers underskrift af nærværende købsaftale igangsættes arbejdet af sælger. Såfremt arbejdet ikke er bragt iorden inden overtagelsesdagen den 1/8 2018 rykkes overtagelsesdagen tilsvarende dog senest til den 1/9 2018, da det er vigtigt for køber, at de kan opnå fuld dækning fra eget forsikringsselskab. Sælger afholder alle udgifter i forbindelse med udbedring af K3'er og udgift til allonge."

Ejendomsmægleren har i mail af 30/7 2018 til klagerens advokat bl.a. anført:

"Her har jeg fornøjelsen af at vedlægge ny tilstandsrapport og sundhedsattest. Som det fremgår af allonge til tilstandsrapporten er alle 3 forhold udbedret som aftalt. Jeg vender snart tilbage med opdateret ejerskifteforsikringstilbud. Til orientering er der aftalt overdragelse af ejendommen med … og … på onsdag kl. 16.30."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 17/9 2018 fremgår bl.a.:

"Følgende forhold er anmeldt:

1. Revne mellem forskælling og tagsten i højre side af gavl mod bagside.
2. Rygningsstenene dækker ikke helt over tagstenene og wakaflex inddækningen under rygningsstenene ligger ikke helt fast på tagstenene. Rygningsstenene er monteret med synlige skruer i toppen.
3. Tagrender i vestside og delvist i østside sidder lavt i forhold til tagstenene, regnvand løber over tagrender i begge sider.
4. Tagstenene omkring ovenlysvinduerne i begge tagflader følger ikke velux' montagevejledning.

Forhold 1

1. Konstatering:

1.1 Omfang: Der ses revner mellem forskælling mellem murværk og tagbeklædning og tagstenene og flere steder er tagstenene ikke ført tilstrækkeligt ud over gavltrekanter.

1.2 Årsag: Årsagen skyldes udførelsesfejl.

1.3 Tidspunkt for årsagens indtræden: Før overtagelsen.

2. Oplysninger i tilstandsrapport og købsaftale: Forholdet er nævnt både i TR og i købsaftalen som følger: [Tilstandsrapportens punkt 2.1]

…

Forhold 2

1. Konstatering:

1.1 Omfang: Rygningsstenene dækker ikke over tagrygningen, der ses huller flere steder i tagrygningen. Inddækningen af 'wakaflex' mellem rygningssten og tagbeklædningen ligger ikke helt fast på tagbeklædningen. Rygningsstenene er monteret med synlige skruer.

1.2 Årsag: Der er brugt en smal type rygningssten og inddækningsmateriale 'wakaflex'. Rygningsstenene og inddækningen skulle have været bredere.

1.3 Tidspunkt for årsagens indtræden: Forholdet har været tilstede før overtagelsen.

…

Forhold 3

1. Konstatering:

1.1 Omfang: Tagrender i begge tagflader sidder delvis (ca 2/3 del af længden) lavt i forhold til tagstenene, hvilket medfører at regnvand løber over tagrende.

1.2 Årsag: Årsagen er sandsynligvis opstået ifb med udførelse af nye fodblik, idet den nederste række tagsten i begge tagflader er løftet i forhold til tidligere udførelse/konstruktion.

1.3 Tidspunkt for årsagens indtræden: Det vurderes at årsagens indtræden er sket ifb med etablering af nye fodblik, jfr købsaftalen.

2. Oplysninger i tilstandsrapport og købsaftale: Følgende er nævnt i købsaftalen og i TR. [Tilstandsrapportens punkt 1.10]
…
Forhold 4
1. Konstatering:
1.1 Omfang: Tagstenenes placering og inddækningerne omkring ovenlysvinduerne i begge tagflader følger ikke leverandørens monteringsvejledning.

1.2 Årsag: Årsagen til det anmeldte forhold skyldes udførelse.

1.3 Tidspunkt for årsagens indtræden: Forholdet har været tilstede før overtagelsen.

2. Oplysninger i tilstandsrapport og købsaftale: Forholdet er nævnt både i TR og købsaftalen som følger: [Tilstandsrapportens punkt 1.3]"

I murermesternotat af 11/10 2018 indhentet af klageren hedder det bl.a.:

"For det første der er simpelt hen for få tagsten på tagfladerne, og dem der er, er trukket til det yderste og formår alligevel ikke at dække tagfladen korrekt, de når ikke ned i tagrenden (billede 1) som det første og når heller ikke op til kippen som det andet (billede 2-3). Korrekt udførsel ses på figur 1 side 10 Tegl. 36.

Ligeledes er der det foreskrevne udhæng på minimum 30 mm ud over de murede gavle heller ikke overholdt. Nogle af tagstenene ligger tilbage eller er lige med gavlene (billede 4-5). Tagstenene på gavlene er ikke muret ned, undertag og lægter er ført for langt frem og giver ikke plads til at murer tagstenene korrekt ned jævnfør figur 34 side 26 Tegl. 36.

Her ligger tagstenene på lægter ført for langt frem og bevæger sig sammen med taget (billede 6) hvilket gør at den mørtel der er skubbet ind under tagstenene ikke har en chance for at holde, den vil revne og sammen med det manglende udhæng og vejrliget vil det være noget man ofte skal reparere på.

Tagfoden er ikke korrekt udført der er ikke fodplade og fod blikket hænger ude midt i tagrenden (billede 9).

Min konklusion er at tegltaget er nødt til at blive lagt om og der bliver lægtet om fra den nuværende lægteafstand på 32,2 cm til noget mindre så der kan lægges en ekstra række tagsten vandret, hvilket ikke vil være noget problem efter min opmåling vil en reducering af lægteafstanden til eksempelvis 30.2 cm give 46 cm i højden og der skal kun bruges 32 cm. Dette vil betyde at tagstenene vil kunne nå ned i tagrenden og op under rygningen, for som det er nu findes der ikke en rygsten eller rygningsbånd der kan dække på korrekt vis (billede 7-8)."

Af tilbud/notat af 14/10 2018 fra en håndværker rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

15. 93318

"Som aftalt fremsendes tilbud på tagrender:
Tagrenderne er ikke opsat korrekt!

Her kan som de mest kritiske punkter fremhæves, at selve tagstenene ikke går ned i tagrende, og renderne hænger for lavt, så ved kraftig regn vil regnvandet bare løbe ud forbi renderne. Dette kan klart ses hvis man lægger retteskinne ned i tagstenen går flugten langt hen over tagrenderne.

Tagstenene skal ende nede i selve renden. Det gør de heller ikke.

Der må maksimalt være 60 cm imellem konsollerne. Der er p.t. 70-75 cm!

Den ene samling af renderne er udført lige ved en konsol, som man har prøvet at presse ned i konsollen. Uden større held! Det ene tudstykke er rustet over.

Hele tagrendesystemet skal tages ned. Inklusiv konsollerne. Tagsten skal lægges om med ny lægte afstand. Og ny tagrende skal opsættes.

I alt for nedtagning af eksisterende tagrender og opsætning af nye inkl. moms: kr. 38.500,-

Tilbuddet indeholder ikke arbejdet med omlægning af tagsten/taglægter, samt tages forbehold for underlag/stern og de andre omkringværende bygningsdele er i brugbar stand."

I notat af 15/10 2018 fra Velux hedder det bl.a.:

"Formålet med besøget den 15 oktober då. var at kontrollere om husets VELUX vinduer var monteret håndværksmæssigt korrekt og i henhold til installationsvejledningen.

Ret hed og parallelitet
Der er tale om udskiftning af 5 ovenlysvinduer, hvor eksisterende lysninger bevares. Det kan give anledning til begrænset mulighed for opretning. Det er håndværkeren pligt at oplyse slutbruger herom, hvorefter lysning reetableres og vinduet rettes op i forhold til at opnå parallel luft mellem karm/ramme. Hermed opnår vi et ensartet pakningstryk, og sikrer vinduets funktion og levetid. Generelt var ovenlysvinduerne ikke rettet op iht. Monteringsvejledningen, og skal justeres.

Placering af Ovenlys (Øst siden, Bad og stue)
For at opnå et tilstrækkeligt overlæg mellem inddækning og tag materiale, er det afgørende at målene i installationsvejledningen overholdes. Disse 3 ovenlys er placeret forkert, og vil være vand utætte ved regn/blæst. Husets placering taget i betragtning, er dette alvorligt og skal rettes.

Inddækning og tagsten
Tildannelse af tagmateriale rundt om ovenlys. For at opnå størst mulig tæthed, samt optimal levetid på inddækningens skumpakning, er det vigtigt at overholde følgende mål.
Ved nedadgående tagstensprofil skal der holdes en afstand på 55-60 mm.
Ved opadgående tagstensprofil skal afstanden reduceres til 30 mm.

Skumtrekanten skal tildannes profilen på tagstenen, så uønsket fygesne/støv hindres adgang.

Der konstateres skruer ned igennem alle aluminiums inddækninger. Disse vil alle være utætte, og skal udskiftes til nye. Tagsten limes sammen, og fastgøres uden for inddækningen.

Generelt er det uhensigtsmæssigt at gennembryde tagmaterialet på det laveste punkt, med mindre gennembrydningen dækkes af den oven liggende sten, hvilket desværre ikke er tilfældet.

Ældre vinduer stue
Grundet manglende vedligehold trænger begge vinduer til nyt klapskum, dette for at sikre luft tætheden og minimere risikoen for kondensdannelse. Den udvendige inddækning er ikke et VELUX produkt, og bestemt heller ikke en godkendt alternativ løsning. Den hjemmelavede mellemrende er ydermere gennembrudt af 3 stk. synlige skruer.

Redningsåbning værelse
Vindue er monteret så skævt at det ikke er i stand til at åbne, da rammen støder på lysningen. Derudover er der fri passage for luft, i det lysningen er placeret langt fra vinduets notgang. Det vil med overvejende sandsynlighed give kondensproblemer i vinterhalvåret.

Konklusionen af dagens besøg
For at sikre vinduernes levetid, opretholde garanti, og for at undgå skade på bagved liggende konstruktion, er følgende korrigerende tiltag en nødvendighed.

5 nyere vinduer
Tagsten og inddækninger fjernes, hvorefter vinduer rettes op jf. monteringsvejledningen. Nye inddækninger monteres, og tagsten tildannes jf. monteringsvejledningen og fastgøres uden at skrue igennem inddækningen.

2 ældre vinduer
Klapskum monteres for at opnå tilfredsstillende lufttæthed. Tagsten og inddækninger fjernes, ny passende kombi inddækning fra VELUX monteres. Tagsten tildannes jf. monteringsvejledningen og fastgøres uden at skrue igennem inddækningen.

Den indvendige finish er generelt bekymrende, da stort set ingen af lysningspladerne sidder forsvarligt i vinduets hertil designede notgang. Man bør gennemgå alle lysninger og bringe denne samling mellem lysning og ovenlys op på et acceptabelt niveau ift. lufttæthed. Dette for at undgå fugtskader i den bagved liggende konstruktion."

Klageren har bl.a. fremlagt murertilbud af 5/11 2018 vedrørende bl.a. omlægning af tag og ny rygning til en pris på 316.000 kr. inklusiv moms. Han har også fremlagt tømrertilbud af 30/10 2018 vedrørende bl.a. ændring af lægteafstand, ny tagfod, nye rendejern og zinktagrender, nye nedløb, udskiftning af krydsfiner over vinduer og tagfodsender i gavle og af- og genmontering af inddækninger til Velux-vinduer til en pris på 72.000 kr. eksklusiv moms. Han har endvidere fremlagt tilbud af 14/11 2018 vedrørende om-indbygning af Velux-vinduer efter fejlmontage til en pris på 35.250 kr. inklusiv moms.

17. 93318

Selskabet har i mail af 9/11 2018 til klagerens bl.a. anført:

> "Jeg henviser til mit brev af 19.9.2018 og det nævnte forhold 2, hvor vi har anerkendt dækning for rygning på beboelse og afventer at modtage to specificerede udbedringstilbud.
>
> Ved vores fornyede gennemgang af sagen er vi indstillet på at udvide dækningstilsagnet til også at omfatte rygningsstenene på carporten (hvor rygningssten er fastgjort med skruer).
>
> Til brug for vores videre behandling afventer vi således at modtage to specificerede tilbud, der omhandler både rygning på beboelse og carport.
>
> Endvidere kan vi anerkende dækning for udskiftning af tagsten, der er fastgjort med skruer ved ovenlysvinduer, da gennembrydning af tagsten med skruer vurderes at give nærliggende risiko for at der sker følgeskader. Dette bedes også indeholdt i tilbud, der indsendes til sagen.
>
> I din mail 18.10.2018 har du medsendt en udtalelse fra Velux. I denne udtalelse beskrives det bl.a., at ovenlysvinduer ikke følger leverandørens monteringsanvisninger hverken med inddækninger eller placeringer, samt at det er påtalt, at nogle tagsten parallelt med ovenlysvinduer er fastgjort med synlige skruer gennem tagsten og undertag. Bortset fra problematikken med tagsten fastgjort med synlige skruer fastholder vi, at forholdene med ovenlysvinduer er omfattet af K3-bemærkning i punkt 1.3 i tilstandsrapporten samt at eventuelle følgeskader er undtaget i henhold til policeklausulen Tagkonstruktion, og ellers i øvrigt ikke opfylder betingelserne for at være en dækningsberettigende skade på forsikringen jf. punkt 5.1 i forsikringsbetingelserne.
>
> Indsendt udtalelse fra murermester …
> Om et tegltag er lagt efter monteringsvejledning eller ej, er ikke i sig selv afgørende for om der er tale om en dækningsberettigende skade på en Ejerskifteforsikring.
> …
> Der ses i den indsendte udtalelse ikke at være påvist forhold, der udgør dækningsberettigende skade på forsikringen. Det er vores vurdering, at forholdene i udtalelsen kan henføres til bemærkninger i tilstandsrapporten og policeklausul, eller er forhold, som ikke opfylder forsikringens definition på en skade jf. punkt 5.1 i forsikringsbetingelserne."

Af mail af 11/12 2018 fra selskabet til klagerens advokat fremgår bl.a.:

> "Med henvisning til din mail den 16.11.2018 vender jeg hermed tilbage med vores svar vedrørende sagens forhold 2. Vores bygningskonsulent har bedt … om at besigtige og undersøge nærmere mht rygningssten, der kan passe i din klients ejendom. … er den 7.12.2018 vendt tilbage med oplysning om, at de har fundet større og bredere rygningssten."

Selskabet har i brev af 9/1 2019 til klagerens advokat bl.a. anført:

> "Jf. retshjælpsbetingelsernes punkt 3.3 og 7.d, er sikrede overfor retshjælpsforsikringen forpligtet til at søge sagen løst ved et klagenævn, inden sagen indbringes for domstolene.

Det er vores vurdering, at en tvist med ejerskifteforsikringen kan indbringes for Ankenævnet for Forsikring, i det omfang klienten ikke kan opnå enighed omkring dækningsomfanget. Vi henviser i den forbindelse blandt andet til Ankenævnet for Forsikrings kendelser nr. 88588 og 89348.

Det er endvidere vores vurdering, at en tvist med den bygningssagkyndige kan indbringes for Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

Henset hertil, kan vi ikke på nuværende tidspunkt tilbyde retshjælpsdækning til sagen mod ejerskifteforsikringen og den bygningssagkyndige.

Efterfølgende skal vi acceptere retshjælpsdækning til sagen mod sælger, overensstemmende med de gældende betingelser. Dækningssummen udgør kr. 175.000, og selvrisiko beregnes med 10 %, minimum kr. 2.500."

Forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"4 Dækningen er betinget af

- Forholdet var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse

Eller

- Forholdet er opstået efter tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen.

…

5 Hvad dækker forsikringen?

5.1 Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

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

…

6 Hvad dækker forsikringen ikke?

6.1 Forhold, som er nævnt 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 forsikringstager ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

6.6 Forhold der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen jf. pkt. 5.1.

…

6.12 Forhold under 5.100 kr. er ikke omfattet af forsikringen jf. pkt. 3."

19. 93318

Forsikringsbetingelserne for retshjælpsforsikringen indeholder bl.a. følgende bestemmelse:

> **"3.3 Klagenævn**
> Kan tvisten behandles ved et klagenævn, f.eks. godkendte klagenævn eller klagenævn nedsat ved lov, er sikrede forpligtet til først at benytte denne mulighed. Denne forpligtelse gælder dog ikke, hvis det er åbenbart, at klagenævnet ikke kan realitetsbehandle sagen. Omkostninger i forbindelse med sådan klagebehandling dækkes ikke – se punkt 7."

Nævnet udtaler:

Aftaleforholdet for ejerskifteforsikringen

Den forsikrede ejendom er opført i 1980 og er erhvervet af klageren ved købsaftale af 27/6 2018 med overtagelsesdag den 1/8 2018. I købsaftalen var det aftalt, at sælger skulle udbedre tre K3'er vedrørende taget i tilstandsrapportens punkt 1.3, 1.10 og 2.1 inden overtagelsen, og at den bygningssagkyndige, der havde udarbejdet tilstandsrapporten, herefter skulle genbesigtige ejendommen med henblik på at udarbejde en allonge til tilstandsrapporten, hvor de tre K3'er udgik.

Den 12/7 2018 modtog klageren et tilbud på ejerskifteforsikring fra selskabet. Den 30/7 2018 modtog klagerens advokat ny tilstandsrapport fra mægleren, hvor de tre K3'er i tilstandsrapportens punkt 1.3, 1.10 og 2.1 nu var udgået, jf. "allonge 2" af 30/7 2018, idet den bygningssagkyndige havde foretaget genbesigtigelse den 27/7 2018 og konstateret, at skaderne var udbedret. Klageren afgav herefter accept samme dag til selskabet på tilbud om ejerskifteforsikring, og selskabet udsendte police den 31/7 2018.

Nævnet lægger til grund, at selskabet ikke fra klageren (eller andre) har modtaget den opdaterede tilstandsrapport med allonge 2 i forbindelse med indgåelse af aftale om ejerskifteforsikring, eller modtaget meddelelse om, at der den 30/7 2018 var udarbejdet en sådan allonge. Klageren har accepteret det tilbud på ejerskifteforsikring, som selskabet havde fremsendt den 12/7 2018.

Nævnet finder, at den opdaterede tilstandsrapport med allonge 2 af 30/7 2018 dermed ikke har været en del af aftalegrundlaget med selskabet. Selskabet har ikke haft mulighed for at forholde sig til indholdet af allonge 2 blandt andet med henblik på at fastsætte eventuelle ændringer i forsikringens pris og klausuler. Indholdet af allonge 2 derfor er uden betydning for dækningen på ejerskifteforsikringen. Nævnet henviser til sag nr. 71046.

Det som klagerens advokat i øvrigt har anført, herunder at det fremgik af købsaftalen, at der skulle ske udbedring af de tre K3'er og herefter udarbejdes allonge, kan ikke føre til andet resultat, da forsikringsselskabet afgiver tilbud om ejerskifteforsikring på grundlag af den på tidspunktet foreliggende tilstandsrapport.

Nævnet finder, at selskabet derfor er berettiget til at påberåbe sig, at skader, som er beskrevet i tilstandsrapportens punkt 1.3, 1.10 og 2.1, ikke er dækket af forsikringen.

Skader på ejerskifteforsikringen

Klageren har den 7/9 2019 anmeldt, at ejendommens tag er utæt flere steder. Han har blandt andet anført, at sælger ikke har udbedret de tre K3'er korrekt som aftalt i købsaftalen. Han har i blanket til syn og skøn oplistet syv skadeforhold, som han kræver, at selskabet skal dække.

1-3. Ovenlysvinduer

Klageren har i blanket til syn og skøn anført, at tre ovenlysvinduer (østsiden, bad og stue) er placeret forkert og vil være utætte ved regn/blæst. Der er skruer igennem aluminiumsinddækninger. To ovenlysvinduer i stue er forkert inddækket, og mellemrenden er gennembrudt af skruer. Desuden er redningsåbningen/ovenlysvinduet i værelse monteret skævt, så den ikke kan åbnes, og der er risiko for kondens.

Selskabet har anerkendt at dække udskiftning af tagsten, der er fastgjort med skruer, de underliggende aluminiumsinddækninger, der er gennembrudt af skruer, og de plader mellem vindu-

erne i stuen ("mellemrenden"), der er gennembrudt af tre skruer. Selskabet har anført, at der ikke i øvrigt er dækningsberettigende skader henset til punkt 1.3 i tilstandsrapporten.

I selskabets besigtigelsesrapport af 17/9 2018, punkt 4, er det anført, at tagsten og inddækninger omkring ovenlysvinduerne i begge tagflader ikke følger leverandørens monteringsvejledning, men at forholdet er nævnt i tilstandsrapportens punkt 1.3.

I notat af 15/10 2018 fra Velux hedder det, at ovenlysvinduerne generelt ikke er rettet op i henhold til monteringsvejledningen og derfor skal justeres. Ovenlys ved østside, bad og stue er placeret forkert og vil være utætte ved regn/blæst, idet der ikke er korrekt afstand ved inddækning og tagsten. Skumtrekanten skal endvidere tildannes profilen på tagstenen. For så vidt angår de ældre vinduer i stue trænger disse til nyt klapskum grundet manglende vedligehold. Den udvendige inddækning er hverken et godkendt Velux-produkt eller en anden godkendt alternativ løsning. Vinduet i værelse er monteret så skævt, at det ikke kan åbne, og der er fri passage for luft, da lysningen er placeret langt fra vinduets notgang, hvilket kan give kondensproblemer. Notatet beskriver endvidere de uhensigtsmæssige gennembrydninger med skruer, som selskabet har anerkendt at dække.

Af tilstandsrapportens punkt 1.3 fremgår det med karakteren K3, at tegl ved flere ovenlysvinduer er skåret for tæt mod vinduerne. På østside er der flere steder tætnet med kit i stedet for Velux' skumtætninger, og det vides ikke, om det giver fremtidig sikkerhed mod utætheder.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at placeringen af ovenlysvinduerne i forhold til inddækninger og tegl samt den mangelfulde tætning udvendigt ved inddækninger er forhold, som er beskrevet i tilstandsrapportens punkt 1.3 og derfor ikke er dækket af den tegnede ejerskifteforsikring.

Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for udskiftning af klapskum med henvisning til, at forholdet ikke opfylder forsikringens skadebegreb. Det må endvidere an-

tages, at forholdet ikke overstiger forsikringens bagatelgrænse på 5.100 kr. Nævnet kan på det foreliggende grundlag heller ikke kritisere, at selskabet har lagt til grund, at værelsesvinduet, der ikke kan åbnes som følge af skæv montering, kan oprettes for et beløb under forsikringens bagatelgrænse.

Nævnet kan herefter ikke pålægge selskabet at yde yderligere erstatning.

4, 5 og 7. Tagsten, tagfod og tagrender

Klageren har i blanket til syn og skøn anført, at der er revne mellem forskalling i højre side af gavl mod bagside. Tagsten på gavle er ikke muret med. Tagsten er i øvrigt lagt med for få tagsten, som er trukket til det yderste og ikke dækker tagfladen korrekt. Tagfod er ikke korrekt udført, idet der mangler fodplade, og fodblik hænger midt i tagrenden. Tagrender ligger lavt, og regnvand løber over i begge sider.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til tilstandsrapportens punkt 2.1 og 1.10.

Af selskabets besigtigelsesrapport af 17/9 2018 fremgår det under punkt 1, at der ses revner mellem forskælling og tagbeklædning og tagstenene, og flere steder er tagstenene ikke ført tilstrækkeligt ud over gavltrekanter. Under punkt 3 fremgår det, at tagrender i ca. 2/3 af længden sidder lavt i forhold til tagstenene, så regnvand løber over tagrenden. Årsagen til dette er sandsynligvis opstået i forbindelse med udførelse af det nye fodblik, jf. købsaftalen, idet den nederste række tagsten i begge tagflader er løftet i forhold til den tidligere konstruktion.

Af murermesternotat af 11/10 2018 fremgår det, at der er for få tagsten på tagfladerne. Tagsten er trukket til det yderste, men formår ikke at dække tagfladen korrekt og nå ned i tagrenden og op til kip. Der er ikke det foreskrevne udhæng på minimum 30 mm ud over de murede gavle, idet nogle tagsten ligger tilbage eller er lige med gavlene. Tagstenene på gavlene er ikke muret ned. Undertag og lægter er ført for langt frem, så der ikke er plads til at mure tagstenene ned. Tagstenene bevæger sig derfor sammen med taget, og den mørtel, der er skubbet ind un-

der tagstenene, har ikke en chance for at holde, og det vil være noget, man ofte skal reparere på. Tagfoden er ikke korrekt udført. Der er ikke fodplade, og fodblikket hænger midt ude i tagrenden.

I tilbud/notat af 14/10 2018 fra en håndværker anføres det, at tagrenderne hænger for lavt, og regnvandet ved kraftig regn blot vil løbe forbi renderne. Tagsten ender ikke i selve renden, som de skal. Der er pt. 70-75 cm afstand mellem konsoller, hvor der maksimalt må være 60 cm. Der er udført en samling af render lige ved en konsol uden større held. Det ene tudstykke er rustet over. Det anføres, at hele tagrendesystemet skal tages ned, tagsten skal lægges om, og ny tagrende skal opsættes.

Af tilstandsrapportens punkt 2.1 fremgår det med karakteren K3, at der er revnedannelser og nedfaldet forskalling mellem murværk og tagbelægning, og flere steder er tagstenene ikke ført tilstrækkeligt ud over gavlmurværket. Der er risiko for vandindtrængen i murværk. Af punkt 1.10 fremgår det med karakteren K3, at undertag ikke er ført til tagrende med fodblik. Der er risiko for følgeskader på de underliggende konstruktioner.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at det anmeldte forhold vedrørende revner ved forskælling og tagsten i gavl og manglende udhæng af de yderste tagsten på gavl er beskrevet i tilstandsrapportens punkt 2.1 og derfor ikke er dækningsberettigende. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er forhold vedrørende taget omkring afslutning ved gavle, som går væsentligt ud over tilstandsrapportens beskrivelse.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at tagstenenes lægning, placering og antal generelt på tagfladerne er et forhold, som nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt. Forholdet udgør derfor ikke en skade i forsikringens forstand. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at tagstenenes lægning, placering og antal er årsag til manglende tæthed og vandindtrængen på tagfladen. Nævnet har også lagt vægt på, at taget

efter det oplyste er det oprindelige fra 1980, og det på den baggrund ikke kan anses for godtgjort, at der er nærliggende risiko for skade.

Nævnet kan for så vidt angår manglende tagfodplade, nyt fodblik, der er afsluttet midt i tagrende, og tagrendernes placering i forhold til tagbelægningen ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning med henvisning til tilstandsrapportens punkt 1.10. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at de nuværende forhold vedrørende fodblik og tagrendernes placering efter nævnets vurdering kan tilskrives sælgers aftalte udbedringsforsøg vedrørende tilstandsrapportens K3 i punkt 1.10. Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at de nuværende skadesforhold på overtagelsestidspunktet omkring tagfod og tagrendernes placering indebærer et udbedringsbehov, som går ud over, hvad der med rimelighed kan forventes og anses for indeholdt i tilstandsrapportens beskrivelse i punkt 1.10.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved tagrenden i øvrigt – såsom mangelfuld rendevedhæftning til bygningen eller nedbrudsskader, der overstiger bagatelgrænsen – som nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt.

Nævnet kan herefter ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

6. Rygningssten

Klageren har i blanket til syn og skøn anført, at rygningsstenene ikke dækker helt over tagstenene og er monteret med synlige skruer i toppen. I murermesternotat af 11/10 2018 hedder det, at som forholdet er nu, findes der ikke en rygningssten eller rygningsbånd, der kan dække på korrekt vis.

Selskabet har anerkendt at dække for rygningen og har anført, at udbedring kan ske ved oplægning af bredere rygningssten. Selskabet henviser til, at det har fået oplyst fra en producent, at denne kan skaffes tilstrækkeligt brede rygningssten.

25. 93318

Nævnet finder ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Retshjælpsforsikring

Klageren har anført, at han ønsker retshjælpsdækning til syn og skøn ved retten med det indklagede selskab, sælger og den bygningssagkyndige som tilvarslede.

Selskabet har anerkendt at yde retshjælpsdækning for så vidt angår sagen mod sælger, men afvist dækning indtil videre for så vidt angår sagen mod selskabet og sagen mod den bygningssagkyndige med henvisning til, at sagen mod disse parter kunne indbringes for henholdsvis Ankenævnet for Forsikring og Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

Klagerens advokat har blandt andet anført, at sælger efter hans opfattelse er ansvarlig i henhold til sin garanti, men at sælger ikke vil være bundet af bevisførelse for et klagenævn, og at bevisoptagelsen af procesøkonomiske grunde bør foregå på en måde, så alle potentielt ansvarlige er bundet af skønsmandens konstateringer under bevisførelsen.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 3.3 fremgår det, at hvis "tvisten kan behandles ved et klagenævn, f.eks. godkendte klagenævn eller klagenævn nedsat ved lov, er sikrede forpligtet til først at benytte denne mulighed. Denne forpligtelse gælder dog ikke, hvis det er åbenbart, at klagenævnet ikke kan realitetsbehandle sagen".

Efter en gennemgang af sagen kan nævnet ikke kritisere selskabet afgørelse. Det følger af nærværende kendelse fra Ankenævnet for Forsikring, at nævnet har fundet, at det har kunnet foretage en realitetsbehandling af sagen mod det indklagede selskab på det foreliggende grundlag, hvorfor nævnet ikke kan kritisere, at selskabet henviste klageren til at klage til Ankenævnet for Forsikring. Nævnet finder, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der foreligger omstændigheder, som kan føre til, at Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige ikke vil kunne realitetsbehandle sagen mod den bygningssagkyndige.

26. 93318

Det, som klagerens advokat har anført, kan ikke føre til andet resultat. Nævnet finder ikke grundlag for at tilsidesætte bestemmelserne i forsikringsbetingelserne, hvorefter det udtrykkeligt forudsættes, at en tvist indbringes for et klagenævn, hvis dette kan realitetsbehandle sagen.

Nævnet bemærker afslutningsvis, at nævnet ikke har taget stilling til, om klageren efter nærværende nævnsafgørelse i tvisten mod ejerskifteforsikringen er berettiget til retshjælp til en sag mod selskabet ved domstolene.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Jens Kruse Mikkelsen
formand