Ankenævnet *for* Forsikring

Den 7. august 2019 blev i sag nr. 93466:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejeskifteforsikring. Han overtog ejendommen – der er opført i 1969 – den 15/7 2015. I klageskema af 21/1 2019 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> Da vi ønsker at udbedre stern samt få lavet en korrekt afslutning på tag ved stern oplyser tagekspserten efter at have foretaget en boreprøve, at taget ikke er korrekt lavet. Der er ikke foretaget en afdækning af fastbrændte småsten inden et nyt lag tagpap er påført. Dette skulle udgøre en stor risiko for, at tagpappet perforeres ved almindeligt brug og man derved får vand ind i konstruktionen/boligen med risiko for råd og svamp. Dette er et skjult forhold, der forringer husets værdi væsentligt, og der er en nærliggende risiko for skade ved færden på tag under almindelig vedligeholdelse af indvendige nedløbsrør og tagrender. Huset vil ikke kunne gensælges uden stort nedslag som følge af det opdagede forhold
> …
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> At de anerkender, at der er et dækningsberettiget forhold og betaler for at den korrekte afdækning af sten foretages."

I et bilag til klageskemaet har klageren desuden bl.a. anført:

> "I 2015 køber vi [ejendommen] med tilhørende tilstandsrapport (tilstandsrapport 1 gældende ved huskøb) dateret 10. juni 2015 og med kendskab til [tilstandsrapport] dateret 15. november 2013. I juni 2017 ønsker vi at udbedre stern og lave afslutning af tagpap ved stern som anført i tilstandsrapport 1 gældende ved huskøb – en opgave umiddelbart anslået af en tømrer til at koste 60-75.000.

Tageksperten, der skulle stå for afslutningen af tagpappet ved sternkant, ønskede at lave en boreprøve, for at se, hvordan man lettest kunne lægge den afsluttende metalskinne. Her konstaterede han, at de oprindelige småsten i build-op taget ikke var fjernet eller afdækket inden der var lagt ny tagpap på. Den manglende afdækning af de fastbrændte sten mente han ikke var efter forskrifter for godt tagarbejdet. Han påpegede, at der med den nuværende konstruktion er en væsentlig risiko for, at stenene vil lave små huller i det overliggende tagpap, når man går på tagpappen f.eks. når man renser afløb mm i taget (se anmeldelse med erklæring fra tagekspert). Denne risiko vil øges med tagpappens alder. Herved kan der komme vand ind i konstruktionen med råd og svamp til følge – og det kan sagtens allerede være tilfældet også uden at vandet vil være trængt helt ind i boligen, da vandet kan løbe under tagpap mellem de fastbrændte sten.

Tageksperten udtalte derfor, at han ikke ville påtage sig at afslutte taget, da han ikke kunne give garanti på arbejdet, når der var den fejlkonstruktion/manglende del i resten af taget. Hans vurdering var, at hvis man skal lave en afslutning af taget kræver det, at hele tagets tagpap bliver taget af, så stenene kan afdækkes korrekt og ny tagpap lægges. Dette er en opgave på ikke under 250.000 kr. Man tegner netop en ejerskifteforsikring for at forsikre sig imod sådanne skjulte fejl ved et nyt hus. Vi mener, at der er tre forhold, der gør, at dette bør være dækket af ejerskifteforsikringen:

1) Tageksperten mener, at der som følge af den manglende afdækningsdel (manglende bygningsdel) er en nærliggende risiko for, at der kan komme vand ind i tagkonstruktionen, når man foretager almindelig vedligeholdelse af sit hus. Dette kan forårsage råd i konstruktionen eller gennemtrængning ind i huset. Dette støttes af alle tagfolk vi efterfølgende har talt med.

2) Taget er i en væsentlig anden stand end oplyst i tilstandsrapporten, da det ikke er lavet efter gældende praksis og vejledninger. Den manglende afdækning har været skjult for os, og vi ikke haft nogen mulighed for at opdage det, da det kun kan opdages ved en boreprøve i taget.

3) Huset ville ikke kunne sælges i dag uden væsentlig rabat som følge af tagets tilstand – et tab som skyldes, at tilstandsrapporten ikke var retvisende, og det er netop den slags man forsikrer sig imod. Yderligere vil en normal opgradering af taget ikke kunne lade sig gøre, da man ikke kan få garanti på arbejdet før alle småsten er fjernet eller afdækket. Forholdet har derfor forringet husets værdi væsentligt.

Ved TRYG's behandling af sagen ændres årsager til afslag løbende, hvorved man får indtryk af, at sagen er afgjort på forhånd og uden man forholder sig til den konkrete sag. Man ændrer årsag til afslag på dækning efterhånden, som vi indsender dokumentation for at de nævnte/opdigtede fakta ikke er korrekte. Først er der ikke en risiko, fordi der aldrig har været vand igennem taget tidligere (se trygs svarskrift på anmeldelse med selvopfundne fakta). Da vi så indsender dokumentation for dette (se vores svar på brev fra tryg 18 august), ændres det til, at der ikke er risiko, fordi der har kun været vand igennem taget én gang (se trygs svarskrift til brev med dokumentation for vand gennem tag). Herefter ændrer man igen holdningen, da man nu ikke finder, at billederne er tydelige nok, og da deres taksator ved et besøg til en anden skade ikke har noteret forholdet ned – selv om han selv så det og kom med anbefalinger til, hvordan man for en sikkerheds skyld skulle behandle med rodalon, når der nu havde været vand igennem for år tilbage (se svar fra trygs kvalitetafdeling hvor der rejses tvivl om hvorvidt der har været vand gennem tag). Da vi så i 2018 opdager en gammel tilstandsrapport (ubekendt tilstandsrapport 3) fra 27. august 1997, hvor taget beskrives som værende i en væsentlig anden tilstand samt finder tømmerens tilbud frem (se Til-

bud fra håndværker der dokumenterer, at der har været vand igennem tidligere), hvor der tages forbehold for råd, da der tidligere havde været vand, ændres begrundelsen igen. Nu er det ikke nærliggende, fordi hændelsen ikke er indtruffet i de tre år vi har haft huset (se endeligt svar fra kvalitet). Selv om der ikke er trængt vand helt ind i huset i de sidste 3 år, kan det jo stadigvæk ske, hvis der er opstået små huller i tagpappen og vandet langsomt finder vej gennem konstruktionen vil det på et tidspunkt trænge igennem. Derfor ønsker vi ankenævnet ser på vores sag med objektive øjne – for at få en uafhængig vurdering af, om der foreligger et dækningsberettiget forhold. Man tegner jo netop en ejerskifteforsikring for at sikre sig imod store uforudsete udgifter som følge af skjulte og ukendte forhold."

Selskabet har den 6/3 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**2.0 kort indledning**
Der klages over, at vi ikke kan tilbyde dækning for udbedring af klagers tag, over den tegnede ejerskifteforsikring. Klager overtog ejendommen den 15. juli 2015 (bilag B. Købsaftale), og tegnede med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring med betingelser 1205 hos os (bilag A betingelser 1205).

Til grund for tegningen af forsikringen er en tilstandsrapport udarbejdet den 10, juni 2015 (bilag C). Da det fremgår af købsaftalens opremsning af dokumenter, at der i forbindelse med handlen er udleveret flere tilstandsrapporter fremlægges disse som henholdsvis bilag D og E. Forsikringen er tegnet for en ti-årig periode, og med en selvrisiko på 5.000 kr. af ethvert forhold.

3.0 Kort sagsfremstilling
Den 27. juli 2017 modtog selskabet en mail fra klager (bilag F) og med anmeldelsen fulgte en rapport fra … (Bilag G).

Selskabet besigtiger ejendommen den 7. august 2017 (H. Taksatorrapport). På baggrund af denne rapport meddelte selskabet klager den 18. august 2017, at forholdet ikke var omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring (bilag I).

Den 18. august 2017 rettede klager telefonisk henvendelse til selskabet, og i denne meddelte klager, at han ikke var enig i afgørelsen (J. telefonreferat). Herefter modtog vi den 31. august 2017 en mail fra klager (bilag K), og med mailen fulgte et skriftligt indlæg til sagen (bilag K). Denne henvendelse besvarede selskabet den 4. september 2017, hvor det fastholdt, at der ikke var tale om et dækningsberettigende forhold (bilag L). Den 18. oktober 2017 rettede klager henvendelse til selskabets klageansvarlige afdeling (bilag M). Denne henvendelse besvarede vi den 30. november 2017, hvor vi fastholdt, at forholdet ikke var omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring (bilag N). Den 26. oktober 2018 modtog selskabet en rykker for svar på en mail, der var afsendt den 13. maj 2018 (bilag O). Denne henvendelse besvarede vi ved brev af 26. oktober 2018, hvor vi fastholdt, at der ikke var tale om en dækningsberettigende skade (bilag P). Herefter blev sagen indbragt for nævnet.

4.0 Bygningen
Der er tale om et traditionelt opført typehus fra 1969. Tagbelægningen er på et tidspunkt blevet udskiftet.

5.0 Købsaftalen

Af købsaftalen (bilag B) fremgår blandt andet følgende vedrørende udleverede dokumenter:

'Købsaftalen består af 9 sider. Herudover har køber modtaget; Oplysning om fortrydelsesret Tilbud om betaling af halv ejerskifteforsikringspræmie … Tilstandsrapport af 10/06-2015, Elinstallationsrapport af 22/05-2015 … gamle tilstandsrapporter af 15/11-2013 og 27/08-1997, gammel elrapport af 28/10-2013, gammel Sundhedsattest af 15/11-2013'.

6.0 Tilstandsrapporter.
Da det fremgår af købsaftalen, at tilstandsrapporter fra henholdsvis 15/11 2013 (bilag D) og 27/06 1997 (bilag E) er udleveret til klager i forbindelse med handlen, vil oplysninger i disse også kunne indgå i vurdering af sagen.

6.1 Tilstandsrapport af 10. juni 2015.
Af denne rapport (bilag C) fremgår blandt andet følgende vedrørende taget:

A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Tagpapbelægning har overflade-slitage. Der mangler riste/ bladfang på tagbrønde på tag.
1.2 Tagfald	K1	Der står vand på tagfladen (i mindre omfang)
1.3 Skotrender/inddækninger	K1	Der er lagt tagpap ovenpå de oprindelige afdækningsprofiler langs sternkanter og udover kanter, samt på aftrækshætter. Tappap er klæbet til skorsten uden korrekt afslutning med metalskinner. Note: Løsningen er ikke byggeteknisk korrekt, men der kan ikke konstateres fugtindtrængning. Det vurderes, at der ikke er nærliggende risiko for følgeskader. Tagpaptaget fremstår med normal nedslidning i forhold til alder.
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Udvendigt træværk ved og omkring tag har nedbrudt/store svindrevner træ, konstateret i stern fortrinsvis mod syd og vest. Udragende remmender mod nord/øst og nord/vest er ikke afdækket. Note: Skader er i sådan omfang, at der kan være risiko for følgeskader i underliggende konstruktioner.
1.16 Bemærkninger til skorsten	K1	Der er svindrevner i puds på skorsten.

		Ja	Nej	Ved ikke
1.	**Generelle oplysninger**			
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen? **1998 - 2009** I hvilken periode har du boet på ejendommen? **Ca. 17 1/2 år**			
2.	**Tage**			
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)? Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret?	☐	☒	☐
2.2	Er der, eller har der været, skader i/ved skorsten (f.eks. løbesod, revner, utætheder eller afskallinger)? Hvis ja, hvilke og hvornår?	☐	☒	☐
2.3	Er der, eller har der været, utætte tagrender eller nedløb? Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret?	☐	☒	☐
2.4	Er adgangen til skunkrum blokeret? Hvis ja, hvordan? Hvilke skunkrum er der ikke adgang til? Hvis nej, hvor er adgangslemmene placeret?	☐	☒	☐
2.5	Er adgangen til tagrum blokeret? Hvis ja, hvordan?	☐	☒	☐

6.2 Tilstandsrapport af 16. november 2013
Af denne rapport (bilag D) fremgår blandt andet følgende:

A. Primære bygningsdele			
	1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
	1.2 Tagfald	K1	Der står vand på tagfladen (i mindre omfang)
	1.3 Skotrender/inddækninger	K1	Der er lagt tagpap ovenpå de oprindelige afdækningsprofiler langs sternkanter og udover kanter. Note: Løsningen er ikke byggeteknisk korrekt, men der kan ikke konstateres fugtindtrængning. Det vurderes, at der ikke er nærliggende risiko for følgeskader.
	1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Udvendigt træværk ved og omkring tag har nedbrudt/store svindrevner træ, konstateret i stern fortrinsvis mod syd og vest. Udragende remender mod nord/øst og nord/vest er ikke afdækket. Note: Skader er i sådan omfang, at der kan være risiko for følgeskader i underliggende konstruktioner.

2.	Tage			
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)? Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret?	☐	☒	☐
2.2	Er der, eller har der været, skader i/ved skorsten (f.eks. løbesod, revner, utætheder eller afskallinger)? Hvis ja, hvilke og hvornår?	☐	☒	☐
2.3	Er der, eller har der været, utætte tagrender eller nedløb? Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret?	☐	☒	☐
2.4	Er adgangen til skunkrum blokeret? Hvis ja, hvordan? Hvilke skunkrum er der ikke adgang til?	☐	☐	☒
	Hvis nej, hvor er adgangslemmene placeret?			
2.5	Er adgangen til tagrum blokeret? Hvis ja, hvordan?	☐	☐	☒

6.3 Tilstandsrapport af 27. august 1997
Af denne rapport (bilag E) fremgår blandt andet følgende:

AB	*8.1 Tagbelægning*	*UN*	*Meget ujævnt, udført i sommeren 1995, formentlig ikke af professionelle. Ikke alle samlinger er fuldklæbede, og der er dampbuler. Nogle steder giver taget sig meget ved gang hen over taget.*
AB	*8.2 Tagfald*	*K2*	*Tagnedløb ikke placeret i lavpunkter.*
ABC	*8.5 Inddækninger*	*K3*	*Kantprofiler ligger under overpap, hvorved vand let kan trænge ind under pap.*
A	*8.7 Sternbrædder*	*K2*	*Udtjente mod syd og vest.*

Endvidere svarer sælger i denne tilstandsrapport nej til, at der har været utætheder ved taget.

7.0 Betingelserne
7.1 Hvad dækker forsikringen
I henhold til betingelserne dækker forsikringen en række fysiske forhold, som nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Endvidere dækker forsikringen forhold, der indebærer en nærliggende risiko for, at der vil opstå skader, som defineret i betingelserne.

7.2 Hvad dækker forsikringen ikke
I henhold til betingelsernes pkt. 5.1 dækker forsikringen ikke forhold, der er nævnet i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

I henhold til betingelsernes pkt. 5.2 dækker forsikringen ikke ulovlige forhold, medmindre der på grund af ulovligheden er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, som defineret i betingelserne.

I henhold til betingelsernes pkt. 5.4 dækker forsikringen ikke forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse.

I henhold til betingelsernes pkt. 5.8 dækker forsikringen ikke fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag.

8.0 Vores vurdering
Af klageskemaet fremgår det, at klager ikke er enig i vores afvisning af, at udskifte eller udbedre tagbelægningen, hvor sten inden udlægningen af tagpappet ikke var fjernet. Det er klageres rådgivers opfattelse, at dette ikke er i overensstemmelse med god faglig skik, samt at der skulle være nærliggende risiko for skader på grund af forholdet.

Ved vores fornyet gennemgang af sagen må det på baggrund af tilstandsrapporten fra 1997 (bilag E) kunne lægges til grund, at tagpappet er udlagt i 1995, idet det i punkt 8.1 er anført, at *Tagbelægningen er meget ujævn, udført i sommeren 1995, formentligt ikke af professionelle, Ikke alle samlinger er fuldklæbede, og der er dampbuler.* Forholdet havde fået karakteren UN.

For god ordens skyld henledes nævnets opmærksomhed på, at i henhold til købsaftalen er denne tilstandsrapport udleveret til klageren i forbindelse med købet af ejendommen.

Klageren overtog ejendommen den 15. juli 2015, og lidt mere end 2 år efter overtagelsen anmeldte klageren, at småstenene ikke var fjernet inden der var udlagt nyt tagpap, samt at det er klagerens rådgivers opfattelse, at dette er ulovligt, og skulle indebære en nærliggende risiko for skade på ejendommen. Med anmeldelsen fulgte to billeder, hvor der er foretaget kopboring i tagbelægningen, og det kan heraf konstateres, at den underliggende træplade ikke er opfugtet. Det kan endvidere konstateres, at der er en rimelig afstand mellem tagbelægningen, og de underliggende sten.

Henset til, at tagbelægningen har eksisteret i mere end 22 år, inden forholdt blev konstateret, samt at der i forbindelse efter kopboringen ikke er konstateret opfugtning af træpladen under belægningerne, finder vi ikke, at der er sket en skade, som følge af stenene under tagbelægningen. Samtidig finder vi det ikke dokumenteret, at forholdet indebærer en nærliggende risiko for skade, som defineret i betingelserne.

Vi har ligeledes her lagt vægt på, at tagbelægningen har eksisteret i mere end 22 år, uden at der er konstateret opfugtning af træpladen.

Ud fra det foreliggende finder vi det således fortsat ikke dokumenteret, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at efter dansk rets almindelige bevisbyrderegler er det den. Der rejser et krav mod andre, der har bevisbyrden for, at kravet er berettiget. I relation til krav mod forsikringsselskaber er denne regel lovfæstet i Forsikringsaftalelovens § 22.

Klagers rådgiver er af den opfattelse, at der er tale om et ulovligt forhold, eller at der som minimum er tale om forkert håndværksmæssig udførelse af tagbelægningen.

I relation til ulovligheden finder vi det ikke dokumenteret hvilke lovbestemmelser, der skulle være overtrådt; men hvis der skulle være overtrådt en lovbestemmelse, fremgår det af betingelsernes pkt. 5.2, at forsikringen ikke dækker ulovlige bygningsindretninger, medmindre der som følge af ulovligheden er sket en skade, som defineret i betingelserne.

Da der ikke er dokumenteret en skade, som defineret i betingelserne vil forsikringen ikke kunne tilbyde dækning for udbedringen af forholdet.

Tilsvarende er gældende hvis der er tale om dårlig håndværksmæssig udførelse af tagbelægningen. Dette fremgår blandt andet af Ankenævnets kendelse nr. 92251.

Herudover finder vi det fortsat ikke dokumenteret, at der er årsagssammenhæng mellem den manglende fjernelse af småstenene under tagpappet, og den vandskade, som klager henviser til."

Klageren har den 31/3 2019 til nævnet bl.a. anført:

"I svaret fra Tryg anføres at vi som købere har haft adgang til Tilstandsrapport fra 1997 (TRYG bilag E). Ved genbesøg i den elektroniske dokumentpakke, der fulgte med ved køb af huset, konstateres, at tilstandsrapporten fra 1997 er modtaget. Imidlertid er den fejlagtigt fra sælger/mæglers side benævnt 'gældende tilstandsrapport', hvorfor den er blevet regnet som en dublet af den reelt gældende tilstandsrapport fra 10. juni 2015 …, og derfor er den ikke bemærket. Vi har derfor ikke kendt til den tidligere tilstandsrapport. Den tidligere tilstandsrapport fra 1997 er imidlertid uden betydning for spørgsmålet om dækning af skaden fordi:
1) Ikke én men hele to efterfølgende tilstandsrapporter, der er lavet 15 år senere, ikke nævner dampbuler. Det fremgår af 'kendt tilstandsrapport 2' (TRYG bilag D), at den byggesagkyndige her har haft den gamle tilstandsrapport fra 1997 til rådighed:



Følgende materiale forelå:

BBR-ejermeddelelse af: *22-10-2013*
Tidligere tilstandsrapport lb.nr.: *Lb. nr* [redacted] *af d. 27-08-1997* **Energimærke:** [redacted]
Andre bygningsoplysninger:
Om og tilbygning i 1987.
Der forelå intet tegningsmateriale ved besigtigelsen.

Den byggesagkyndige må derfor have vurderet at forholdet med dampbuler har været udbedret, når han direkte har forholdt sig til den tidligere tilstandsrapport fra 1997. Tilsvarende nævner gældende tilstandsrapport heller ikke forholdet. Så selv med kendskab til den gamle tilstandsrapport ville man som forbruger ikke vide, at der var usædvanlige dampbuler. Heller ikke Trygs taksator bemærker usædvanlige dampbuler idet han beskriver taget som værende som beskrevet i gældende tilstandsrapport (TRYG bilag H).

2) Jævnfør [et nyhedsbrev side 5] er gældende ankenævnspraksis, at ejerskifteforsikringen kun må tage forhold for forhold, der er nævnt i den gældende tilstandsrapport og ikke kan tage gyldige forbehold for dækning om forhold nævnt i tidligere tilstandsrapporter. Det understøtter at en tilstandsrapport fra 1997, som omtaler dampbuler – ikke kan forventes at indgå i købers vurdering.

3) Ingen tilstandsrapporter nævner det relevante forhold, nemlig at der mangler en afdækningsplade til afdækning af fastbrænde sten. Dette opdages først ved boreprøven. Med henvisning til TOR-anvisning 20 fra 1994 skriver 'byggeri informationsteknologi produktivitet samarbejde beskrivelsesanvisning – tagdækning B1-360 høringseksemplar' i 3.6.5.6 stk. 2 'ved renovering af tagpapdækninger med fastbrændte sten efter gammelt stenlag skal der først monteres 20 mm hård mineraluldsplade med en rumvægt på minimum 165 kg/m3m hvorpå den nye tagpapdækning udlægges' (bilag 'B1.360 beskrivelsesanvisning tagdækning'). Endvidere er TOR-anvisningerne en gennemgående del i vejledningen af byggesagkyndige, når der skal laves vurderinger af tag (bilag 'haanbogfebruar2011' side 136) og helt tilbage til udgaven fra 1998 fremgår, at tagpappen skal ligges på et plant underlag som f.eks. fiberplader. Det fremgår endvidere af Erfaringsformidling 'Tagpaptage – hvad gør man efter ophævelsen af TOR-anvisningerne' (bilag 'TAGPAPTAGE erstatninger') at erstatninger i byggesager også vurderes ud fra TOR. TOR-anvisningerne er endvidere en del af taksatorlitteraturen (bilag 'taksatorlitteratur'). Derfor har, afdækning som vores rådgiver fremfører, de facto været lov standard, og den manglende bygningsdel – 'afdækningspladen' er derved i praksis ulovlig.

4) Det fremgår af gældende tilstandsrapport (bilag [C]) at den byggesagkyndige har konsulteret byggetegningerne for huset … og da han følger vedledningen for byggesagkyndige med TOR-anvisninger mm, må den byggesagkyndige fejlagtigt have vurderet, at der var en afdækningsplade – ellers burde han have beskrevet forholdet. Som køber må man derfor også forvente at et så vigtigt forhold som en afdækningsplade er til stede. Man vil derfor som køber, selv med kendskab tilstandsrapporten fra 1997 være forvisset om, at taget er lavet korrekt og at TOR anvisninger m.v. er fulgt, bortset fra de forhold (manglende afslutning), der er nævnt i gældende tilstandsrapport. Der bør derfor være fuld forsikringsdækning for de anmeldte forhold, og den tidligere tilstandsrapport bør ikke tages med i vurderingen af dette.

Endvidere viser ovenstående klart, at det anmeldte forhold ikke er noget vi havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse.

Argumentation for skade:
Ifølge TRYG's brev af 18. august 2017 (TRYG bilag I) gælder følgende: Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygning, 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.

Den manglende afdækningsplade må regnes som en manglende bygningsdel, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt fordi:

1) Den manglende bygningsdel betyder, at der ikke kan fås garanti på udbedring af de mindre forhold i tilstandsrapporten før der er ilagt en afdækningsplade i taget
2) Der kan ikke blot lægges et nyt lag tagpap, som man normalt ville gøre når taget skal levetidsforlænges, fordi man igen ikke kan få garanti på det nye arbejde uden der er ilagt en afdækningsplade.
3) Huset kan ikke sælges uden en væsentlig rabat som følge af det opdagede forhold. Huset har pga. det opdagede forhold tabt ca. 200.000 kr. i værdi jævnfør taksators vurdering af prisen på at udbedre skaden (bilag H)

Der er derfor efter vores opfattelse en skade, som defineret i skadesbegrebet, i form af en manglende bygningsdel, som forringer værdi og brugbarhed væsentligt.

Argumentation for nærliggende skade:
Vi mener endvidere, at der også er tale om en nærliggende skade fordi: Der er blandt eksperterne enighed om enighed om, at den manglende plade udgør en risiko for huller fra skarpe sten. Taksator skriver (bilag H): '… vil man udlægge en isoleringsplade for at undgå huller fra skarpe sten når belægningen betrædes'. Tageksperten skriver, at man udlægger en 20-25 mm hård isoleringsplade for at undgå at pappen bliver beskadiget af skarpe sten … med tiden vil taget blive følsom for trafik med fare for at træde sten igennem tagpappen med utæthed til følge'. Heraf følger, at det er i den sidste del af et tags levetid at risikoen er størst – altså fra 2015 og frem til levetidens udløb. Som OBS punkter ved flade tage, hvor sne og regnvand kan blive liggende længere, fremgår det, at utætheder vil kunne give vandindtrængen. Da der faktuelt har været vand i boligen en gang, viser dette, at der ud over den ovenfor omtalte skade også er en nærliggende risiko for skade ved almindeligt brug.

Det forhold, at tagfirmaer ikke vil give garanti på arbejdet ved stern og afslutning af tag som følge af den manglende afdækningsplade viser, at tageksperter skønner, at der er en nærliggende risiko for skade, som de ikke vil involveres i.

Ifølge vejledninger om flade tage, bør et fladt tag gennemgås årligt for huller, og når man som os har indvendige nedløbsrør, skal de renses. Hver gang dette foretages gør den manglende afdækningsplade, at der ved den nødvendige færdsel er en nærliggende risiko for, at der laves huller i tagpappen med vandindtrængen til følge. Vandet kan endvidere ved indtrængen løbe mellem de to lag tagpap med risiko for dannelse af svamp.

Afgørelsen i sag nr. 92251 (bilag Q) er ikke relevant for denne sag, idet der ikke er klausuler for taget i vores forsikring, som det er tilfælde i sag 92251. Yderligere er forholdet omkring afskalning rent kosmetisk, side 4 nederst. Dette kan på ingen måde sammenlignes med risiko for råd i tagkonstruktionen og at forholdet gør, at man ikke kan få garanti for andre arbejder på huset. Der er derfor langt væsentligere forhold ved den manglende bygningsdel end anvendelse af en forkert maling.

Når TRYG fremfører, at det ikke er nærliggende, fordi det ikke er sket endnu, er dette en bagud skuende betragtning med kendskab til fremtiden. Dette kan derfor ikke lægges til grund, når det skal vurderes om noget er nærliggende på et tidligere tidspunkt.

Samlet set mener vi derfor, at der ud over den ovenfor nævnte skade også er tale om en nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet i 2015 og at dette forhold først opdages ved boreprøven i 2017."

Selskabet har den 10/4 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Under pkt. 2 henviser klager til [et nyhedsbrev] side 5. Denne side vedrører hvorvidt, der på policer kan indsættes klausuler på baggrund af tidligere tilstandsrapporter. Artiklen vedrører således ikke, hvorvidt tidligere tilstandsrapporter kan fremlægges, hvis klager var bekendt med disse, samt hvilken vægt sådanne rapporter eventuelle kan tillægges ud fra den frie bevisvurdering.

Bilag E påpeger ikke alene, at der var dampbuler, men oplyser samtidig, at tagbelægningen er meget ujævn, samt at den ikke er udført af professionelle. Det er korrekt, at dette ikke er gentaget i de efterfølgende rapporter, men denne sag vedrører reelt det forhold, at stenene ikke er fjernet inde pålægning af nyt tagpap, hvilket kan medføre, at tagbelægningen er ujævn, og formentligt ikke lagt af professionelle.

Under argument for skade påpeger klager korrekt, at manglende bygningsdel kan være en skade. Dette medfører dog ikke, at en manglende bygningsdel altid er en skade. Vi finder det fortsat ikke dokumenteret, at den af klager anførte manglende bygningsdel udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Under samme punkt nr. 3 oplyser klager, at ejendommens salgsværdi må betragtes som nedsat med et beløb på omkring 200.000 kr. Udtrykket ejendommens værdi henviser ikke til ejendommens salgsværdi, men til den byggetekniske værdi af ejendommen, hvilket blandt andet fremgår af kendelsen 82170, hvor en ejendomsmæglervurdering fastslog, at værdien var nedsat med 150 – 200.000 kr. på grund af et forhold. Nævnet fandt uagtet denne vurdering, at forholdet ikke nedsatte bygningens værdi nævneværdigt.

Det fastholdes, at der ikke er konstateret en skade på grund af, at stenene ikke var fjernet inden udlægningen af tagpappet.

Med hensyn til nærliggende risiko fastholdes det, … at klager ikke har dokumenteret, at forholdet vil medføre en skade. Opbygningen har i hvert fald eksisteret siden 1995, og der er ikke i de to år, som klager har ejet ejendommen inden anmeldelsen den 27. juli 2017 væres konstateret eller anmeldt vandindtrængning i ejendommen. Der er heller ikke på nuværende tidspunkt oplysninger om sådanne forhold.

Klager har på nuværende tidspunkt ejet ejendommen i næsten fire år, og hvis forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde en nærliggende risiko for skade, ville denne risiko efter vores opfattelse have materialiseret sig i denne periode, hvilket ikke er sket.

Med hensyn til bilag Q kendelse 92251 er der alene henvist til denne da Ankenævnet i præmisserne på side 6 generelt udtaler følgende: 'Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen af en bygningsdel…. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt'.

Idet det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed, giver klagers indlæg ikke anledning til en ændret opfattelse af sagen."

Til dette har klageren den 2/5 2019 til nævnet bl.a. anført:

"TRYG fremfører, at [nyhedsbrevet] ikke vedrører, hvilken vægt en tidligere tilstandsrapport skal have bevismæssigt. Hertil må siges, at den logiske følge af, at der ikke må tages forbehold for forhold nævnt i tidligere tilstandsrapporter, hvis forholdene ikke er nævnt i efterfølgende tilstandsrapporter … er, at sådanne forhold heller ikke kan have betydning for dækning eller anses som kendte forhold, der skal inddrages med nogen vægt i vurderingen. Særligt i denne sag kan den tidligere tilstandsrapport fra 1997 (TRYG bilag E) slet ikke tillægges nogen betydning næsten 20 år senere idet, det som nævnt i vores brev af 31. marts 2019 … Den manglende bygningsdel, altså

afdækningspladen, forringer bygningens tekniske værdi væsentligt. I dette tilfælde er den reducerede tekniske værdi, den samme som prisen for udbedringen, hvilket igen er den samme som det prisnedslag en ejendomsmægler vil nå frem til. Det er Trygs egen taksator, der har vurderet, hvad det vil koste at udbedre den tekniske mangel i 2017 håndværkerpriser. Den manglende afdækningsplade gør, at en række tekniske muligheder for levetidsforlængelse af taget og/eller udbedring af andre forhold såsom stern ikke er mulige. Derfor er bygningens tekniske værdi forringet væsentligt og forringelsen er lig den pris, det koster at få ilagt den manglende bygningsdel. Som det fremgår af nedenstående er brugbarheden af huset også nedsat som følge af den manglende afdækningsplade.

TRYG fremfører igen, at der ikke er en nærliggende skade, da der ikke er observeret at vand trængt igennem vores ejertid. En mulig årsag til, at dette endnu ikke er sket, trods det, at der er en nærliggende skade, er, at taget ikke har været betrådt i det omfang man normalt ville. Vi har loyalt undladt at bruge taget mere end det absolut yderst nødvendige, da vi jo skal begrænse eller afværge skaden så vidt muligt. Således har vi f.eks. undladt at pudse de vinduer der kun kan pudses fra taget – selv i forbindelse med pollen og løvfald. Vinduespudsning er derfor kun foretaget én gang årligt for ikke at risikere at træde sten igennem belægningen. Endvidere har vi forud for hvert varsel om skybrud nøje måtte overveje, hvad der vejede tungest – pligten til at sikre at de indre nedløbsrør er frie eller at man skal undgå at skabe en skade ved at betræde taget. Endelig har vi foreløbig valgt at lade gamle antenner uden nogen funktion blive på taget, da vi jo kun må have den absolut nødvendige aktivitet på taget. Da vi først flyttede ind i huset mere end et halvt år efter overtagelse har vi reelt kun brugt taget i normalt omfang i lidt over et år – ikke næsten fire som TRYG fremfører. Endvidere havde huset ifølge sælger stået tomt i ca. 6 år før vi overtog det, hvor man heller ikke har betrådt taget i normalt omfang. Derfor kan det forhold, at der ikke er trængt vand ind i boligen ikke bruges som grundlag for at vurdere om der er et nærliggende forhold, da der kun har været normal brug af taget i omkring et ud af de 10 seneste år. Boligen har således forud for vores overtagelse ikke været anvendt og efter forholdets opdagelse ikke kunne anvendes i normalt omgang."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder parternes korrespondance før sagen blev indbragt for nævnet, taksatorrapport af 7/8 2017, købsaftalen, tilstandsrapport af 10/5 2015, tilstandsrapport af 15/11 2013, tilstandsrapport af 27/8 1997, vurdering fra klagerens sagkyndige af 18/6 2017, fotos af boreprøven, fotos vedrørende tidligere fugtpåvirkning i tagkonstruktionen, nyhedsbrev fra et advokatfirma, beskrivelse vedrørende tagdækning, artikel om ophævelse af TOR-anvisninger, litteratur til taksatorvejledning og forsikringsbetingelserne. Af tilstandsrapport dateret 27/8 1997 fremgår bl.a.:

AB	*8.1 Tagbelægning*	*UN*	*Meget ujævnt, udført i sommeren 1995, formentlig ikke af professionelle. Ikke alle samlinger er fuldklæbede, og der er dampbuler. Nogle steder giver taget sig meget ved gang hen over taget.*
AB	*8.2 Tagfald*	*K2*	*Tagnedløb ikke placeret i lavpunkter.*
ABC	*8.5 Inddækninger*	*K3*	*Kantprofiler ligger under overpap, hvorved vand let kan trænge ind under pap.*
A	*8.7 Sternbrædder*	*K2*	*Udtjente mod syd og vest.*
A	*8.22 Skorsten, afdækning*	*K1*	*Afslutning omkring rør fra gasfyr er ikke "vandfast"*

Af tilstandsrapport dateret 15/11 2013, fremgår bl.a.:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.2 Tagfald	K1	Der står vand på tagfladen (i mindre omfang)
1.3 Skotrender/inddækninger	K1	Der er lagt tagpap ovenpå de oprindelige afdækningsprofiler langs sternkanter og udover kanter. Note: Løsningen er ikke byggeteknisk korrekt, men der kan ikke konstateres fugtindtrængning. Det vurderes, at der ikke er nærliggende risiko for følgeskader.
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Udvendigt træværk ved og omkring tag har nedbrudt/store svindrevner træ, konstateret i stern fortrinsvis mod syd og vest. Udragende remender mod nord/øst og nord/vest er ikke afdækket. Note: Skader er i sådan omfang, at der kan være risiko for følgeskader i underliggende konstruktioner.

...

2.	**Tage**			
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)? Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret?	☐	☒	☐
2.2	Er der, eller har der været, skader i/ved skorsten (f.eks. løbesod, revner, utætheder eller afskallinger)? Hvis ja, hvilke og hvornår?	☐	☒	☐
2.3	Er der, eller har der været, utætte tagrender eller nedløb? Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret?	☐	☒	☐
2.4	Er adgangen til skunkrum blokeret? Hvis ja, hvordan? Hvilke skunkrum er der ikke adgang til? Hvis nej, hvor er adgangslemmene placeret?	☐	☐	☒
2.5	Er adgangen til tagrum blokeret? Hvis ja, hvordan?	☐	☐	☒

Af tilstandsrapporten gældende ved huskøbet dateret 10/6 2015 fremgår bl.a.:

A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Tagpapbelægning har overflade-slitage. Der mangler riste/ bladfang på tagbrønde på tag.
1.2 Tagfald	K1	Der står vand på tagfladen (i mindre omfang)
1.3 Skotrender/inddækninger	K1	Der er lagt tagpap ovenpå de oprindelige afdækningsprofiler langs sternkanter og udover kanter, samt på aftrækshætter. Tappap er klæbet til skorsten uden korrekt afslutning med metalskinner. Note: Løsningen er ikke byggeteknisk korrekt, men der kan ikke konstateres fugtindtrængning. Det vurderes, at der ikke er nærliggende risiko for følgeskader. Tagpaptaget fremstår med normal nedslidning i forhold til alder.
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Udvendigt træværk ved og omkring tag har nedbrudt/store svindrevner træ, konstateret i stern fortrinsvis mod syd og vest. Udragende remender mod nord/øst og nord/vest er ikke afdækket. Note: Skader er i sådan omfang, at der kan være risiko for følgeskader i underliggende konstruktioner.
1.16 Bemærkninger til skorsten	K1	Der er svindrevner i puds på skorsten.

...

1.	**Generelle oplysninger**			

...

1.4	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i:			

...

	- tage Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒	☐

...

2.	**Tage**			
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)? Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret?	☐	☒	☐
2.2	Er der, eller har der været, skader i/ved skorsten (f.eks. løbesod, revner, utætheder eller afskallinger)? Hvis ja, hvilke og hvornår?	☐	☒	☐
2.3	Er der, eller har der været, utætte tagrender eller nedløb? Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret?	☐	☒	☐
2.4	Er adgangen til skunkrum blokeret? Hvis ja, hvordan? Hvilke skunkrum er der ikke adgang til?	☐	☒	☐
	Hvis nej, hvor er adgangslemmene placeret?			
2.5	Er adgangen til tagrum blokeret? Hvis ja, hvordan?	☐	☒	☐

Af vurdering af klagerens sagkyndige dateret den 18/6 2017 fremgår bl.a.:

> "Efter at have besigtiget taget og lavet en opskæringsprøve kunne vi konstatere, at det er et gammelt built-up tag med fastbrændte sten. Da taget skulle renoveres, er alle de løse sten blevet fjernet, men de fastbrændte er blevet tilbage. I sådanne tilfælde udlægger man en 20-25 mm hård isoleringsplade for at undgå at pappen bliver beskadiget af skarpe sten og for at få en jævn tagdækning uden dampbuler. Dette er ikke udført i dette tilfælde og resultatet er en meget ujævn tagdækning med mange dampbuler og luftlommer. Med tiden vil taget blive følsom for trafik med fare for at træde sten igennem tagpappen med utæthed til følge.
>
> Vi anbefaler at al tagpappen fjernes ned til brædderne og der laves ny to lags tagdækning med 15 års Icopal PLUS garanti (brochure vedlægges)."

Af taksatorrapporten dateret 7/8 2017 fremgår bl.a.:

> "**Taksering**
> Ved besigtigelsen ses en bolig fra 1969 med blanke facade sten og fladt tag. Tagkonstruktionen er et traditionel built-up tag, hvor der brændt nyt tagpap på. Fst. Har i forbindelse med indhentning af tilbud for udbedring af de nævnte forhold i tilstandsrapporten omkring manglende inddækninger fået lavet en bor prøve i tagpappen hvor det kan konstateres at man i forbindelse med udlægning af nyt tagpap har fjernet alle de løse sten men har ladet de fastbrændte ligge. I dag vil man udlægge en isoleringsplade for at undgå huller fra skarpe sten når belægningen betrædes og for at undgå evt. dampbuler. Sælger har boet i huset i 17,5 år og beskriver ikke i tilstandsrapporten at de har fået lagt ny tagbelægning, hvilket indikere at belægningen som minimum er 17-18 år gammel. Fst. Har ikke oplevet fugtindtrængning grundet forholdet og sælger oplyser ikke om utætheder i hans periode i huset, hvilket fremfører at nuværende konstruktion har holdt tæt i 17-18 år. Nuværende løsning ses i huset i denne periode hvor det er udført. Det korrekt man vil udføre det anderledes i dag.

Stipuleret skadesudgift	
Eksisterende pap og sten fjernes. Isoleringslag udlægges og tagpap (under og over) brændes på. Ny sternkant og udluftninger er fst.´s egen regning	190.000 kr.
Samlet skadesudgift ex. SR og evt. afskrivning	190.000 kr.

"

Af forsikringsbetingelserne 1205 fremgår bl.a.:

> "**3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen**
> 3.1 Skader og fysiske forhold

> Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
>
> Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.
>
> Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – der er opført i 1969 – den 15/7 2015. Den 27/7 2017 anmeldte han, at fastbrændte småsten i husets built-up tag ikke var blevet fjernet eller afdækket med isoleringsplade, før der blev lagt nyt tagpap ovenpå, og at dette giver risiko for, at stenene laver huller i tagpappen.

Klageren kræver, at selskabet yder erstatning for udskiftning af konstruktionen. Han har blandt andet anført, at forholdet forhindrer ham i at foretage normal vedligeholdelse af taget, idet taget skal lægges helt om, og han ikke kan gå på taget og rense tagrender, pudse vinduer og lignende på grund af risikoen for, at de underliggende sten perforerer tagpappen.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Af tilstandsrapporten dateret 27/8 1997 fremgår det, at tagbelægningen har fået karakteren UN med bemærkning om, at tagbelægningen er "meget ujævnt, udført i sommeren 1995, formentlig ikke af professionelle. Ikke alle samlinger er fuldklæbede, og der er dampbuler. Nogle steder giver taget sig meget ved gang hen over taget".

Af tilstandsrapporten dateret 15/11 2013 fremgår det, at tidligere ejer har svaret "nej" til, at taget har været utæt, herunder ved skotrender eller inddækninger.

15. 93466

Af tilstandsrapporten dateret 10/6 2015, som lå til grund for klagerens køb af huset, fremgår det med karakteren K1, at tagpapbeklædningen har overfladeslitage. Det fremgår desuden, at tidligere ejer har svaret "nej" til, at taget har været utæt, herunder ved skotrender eller inddækninger, og at den tidligere ejer har svaret "nej" til at der har været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe-, eller insektskader i taget.

Af vurdering fra klagerens sagkyndige dateret 18/6 2017 fremgår det, at "efter at have besigtiget taget og lavet en opskæringsprøve kunne vi konstatere, at det er et gammelt built-up tag med fastbrændte sten. Da taget skulle renoveres, er alle de løse sten blevet fjernet, men de fastbrændte er blevet tilbage. I sådanne tilfælde udlægger man en 20-25 mm hård isoleringsplade for at undgå at pappen bliver beskadiget af skarpe sten og for at få en jævn tagdækning uden dampbuler. Dette er ikke udført i dette tilfælde og resultatet er en meget ujævn tagdækning med mange dampbuler og luftlommer. Med tiden vil taget blive følsom for trafik med fare for at træde sten igennem tagpappen med utæthed til følge. Vi anbefaler at al tagpappen fjernes ned til brædderne og der laves ny to lags tagdækning med 15 års Icopal PLUS garanti (brochure vedlægges)".

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen af en bygningsdel, herunder at opbygningen af en tagkonstruktion ikke følger gældende vejledninger. Afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt. Nævnet bemærker endvidere, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er klageren, der skal bevise, at der er forhold ved bygningen, som udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet lægger på baggrund af blandt andet oplysningerne i tilstandsrapporten fra 1997 til grund, at husets nuværende tagbelægning blev lagt i 1995.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der forhold ved husets tag, som udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

16. 93466

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at der er aktuelle utætheder i tagbelægningen eller har været det, siden han overtog ejendommen den 15/7 2015. Der er foretaget opskæringsprøver i tagpaptaget, og der er ikke herved konstateret opfugtninger af den underliggende træpladebelægning. Der foreligger ikke oplysninger om, at de underliggende sten konkret har været årsag til perforeringer i tagpappen i et omfang, der ikke kan udbedres under almindelig vedligeholdelse. Som sagen foreligger oplyst, må nævnet lægge til grund, at taget i sin nuværende udformning aktuelt fungerer som klimaskærm, og nævnet finder, at de konstruktionsmæssige forhold, som klageren og hans sagkyndige har påpeget, ikke i sig selv opfylder forsikringens skadebegreb.

Nævnet finder, at klageren heller ikke har bevist, at der foreligger nærliggende risiko for skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at den nuværende tagbelægning har eksisteret siden 1995, og at det ikke er godtgjort, at det forhold, at tagpappet er lagt oven på fastbrændte småsten, har været årsag til utætheder i taget i den forløbne periode. Den tidligere ejer, der ejede ejendommen i perioden 1998-2015, har oplyst, at han ikke har oplevet utætheder ved taget. På den baggrund finder nævnet, at det ikke er bevist, at der ikke er nærliggende risiko for, at der opstår utætheder i taget på grund af tagbelægningens konstruktion.

Nævnet har også lagt vægt på, at nævnet ikke finder det bevist, at konstruktionsmæssige forhold ved tagbelægningen medfører en sådan nedsættelse af den forventede levetid af tagbelægningen eller et sådan forøget vedligeholdelsesbehov, at der af den grund foreligger nærliggende risiko for skade – henset til den almindelige levetid og det sædvanlige vedligeholdelsesbehov for tagpaptag.

Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse. Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

17. 93466

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Jens Kruse Mikkelsen

formand