Ankenævnet *for* Forsikring

Den 23. oktober 2019 blev i sag nr. 93752:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S (under konkurs)
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Han overtog ejendommen – der er opført i 1973 – den 15/10 2017. I klageskema af 14/5 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> …
> For en lille måneds tid siden, opdagede jeg at vores tagryg flere steder er ved at smuldre fra hinanden. Dette meldte jeg til vores ejerskifteforsikring Frida og vedhæftede fotos mm.
>
> Før vi købte huset, var vi opmærksomme på tagryggens stand da den så lidt forfalden ud. Dette gjorde vi mægler opmærksom på flere gange. Vi stillede spørgsmål til tilstandsrapporten, da hverken tag eller tagryg havde nogle anmærkninger deri. Alt så altså fint ud.
>
> Vi havde en tømrer ude for at tilse taget, det samme havde mægler. Den tømrer vi havde ude sagde at tagryggen så lidt ustabil ud. Han udarbejdede et løsningsforslag, som omhandlede reparation af tagryggen eller 100% udskiftelse af taget. Priserne skulle bruges i evt. prisforhandlinger. Det tilbud vi modtog fra mæglers tømrer var stort set identisk.
>
> Tilbuddene blev ikke anvendt i forhandlingsrunden da [ejendomsmægleren] holdte fast i at byggesagkyndiges fejlfri tilstandsrapport var korrekt udført, og at taget ikke fejlede noget. Da hverken min [ægtefælle] eller jeg er byggesagkyndig, endte vi med at have tiltro til tilstandsrapporten.
>
> Her 1½ år efter falder tagryggen så alligevel fra hinanden. Ejerskifteforsikringen vil ikke udbedre de fysiske forhold ved tagryggen, selv om dette giver risiko for større skader på selve huset. De mener ikke at skaden var til stede ved overtagelse, selv om jeg har kunnet dokumentere at vi var

opmærksomme på forholdende før huskøbet. De skriver også at taget jo er forholdsvist gammelt, så det må være forventet, og de har afvist at dække flere gange.

Efter jeg har snakket med Frida ejerskifteforsikring, er der dukket nye relevante beviser op i sagen. Jeg snakkede med min genbo som har boet på vejen siden husene blev bygget i 70'erne. Han har kendt første ejer af huset lige siden. Min genbo fortalte mig, at der altid har været problemer med den tagryg, helt tilbage fra da huset blev bygget. Han fortalte mig at tagryggen også er blevet renoveret et hav af gange. Dette hæftede jeg mig selvfølgelig ved. Jeg tog efterfølgende kontakt med den forrige ejer, som boede i huset i 10 år. Han havde også haft problemer med at tagryggen smuldrede. Han fortalt at ca. hvert 2. år, har han måtte kravle op på taget og renovere på tagryggen. Han fortalte at huset tagryg er opbygget af vingetegl og ikke rygningstegl. Vinden får meget nemmere fat i vingetegl, som derved rykker og vrider de i mørtelen. Dette kan mørtelen ikke holder til og derfor revner/sprænger den og falder fra hinanden.

Det jeg gerne vil opnå er at ejerskifteforsikringen dækker at få lavet tagryggen ordentligt. Det vil de selvfølgelig ikke, selv om jeg føler at jeg flere gange har kunnet bevise at der har været noget galt med tagryggen længe før vi overtog huset. Med den nye information jeg har modtaget, synes jeg jo at dette kun står mere klart.

Vi har 10 år udvidet forsikring hos Frida ejerskifteforsikring. Tilbage i januar fik jeg en besked om at selskabet, eller rettere en del af selskabet var gået konkurs. Det ved i jo sikkert.
…
Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Dækning for udgifter af Reparation af tagryggen."

Selskabet har den 22/5 2019 til nævnet bl.a. meddelt:

"Vi har modtaget klagen. Vi har bedt en taksator tage kontakt til kunden med henblik på at besigtige de nye oplysninger om vingetegl, som kunden har anført i sin klage. Vi vender retur, når vi har taksators rapport."

Selskabet har den 18/6 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**Sagsfremstilling**
Vores kunde (herefter kaldet 'klager') overtog den forsikrede ejendom den 15. oktober 2017, hvor forsikringen (10-årig med udvidet dækning) trådte i kraft. Police og vilkår er vedlagt som bilag A. Forsikringen blev tegnet på baggrund af en tilstandsrapport af 25. juli 2017 (vedlagt som bilag B).

Den 8. april 2019 modtog vi en skadeanmeldelse fra vores kunde (bilag C) vedlagt de tre fotos, som klager har fremlagt for nævnet.

Vi bad klager indsende øvrige oplysninger, bl.a. købsaftale og salgsopstilling. Klager besvarede vores mail den 12. april 2019 og indsendte i den forbindelse bl.a. den mail fra ejendomsmægleren, som klager har fremlagt for nævnet og samt salgsopstillingen (bilag D). Vi modtog også købsaftalen, der er underskrevet af køber den 7. september 2017 (underskriftssiden af købsaftalen vedlægges som bilag E)

Vi afviste den anmeldte skade den 16. april 2019.

Klager var ikke tilfreds med vores afgørelse og gjorde indsigelse herimod ved mail af samme dag. Klagers indsigelsesmail fremlægges som bilag F. Vedlagt klagers mail var et tilbud af 19. august 2017 på dels udskiftning af hele taget og dels udskiftning af rygningen. Tilbuddet er fremlagt af klager.

Den følgende måned var der korrespondance mellem Frida og klager vedrørende skaden, som kontinuerligt blev afvist.

Den 20. maj 2019 modtog vi ankenævnsklagen. Vi valgte for god ordens skyld at lade forholdet besigtige af en taksator. Taksators rapport fremlægges som bilag G.

Frida Forsikrings opfattelse af sagen
Indledningsvist skal jeg gøre opmærksom på, at vi ikke bestrider, at forholdet ved rygningen var til stede ved overtagelsestidspunktet.

Klager har i sin indsigelse (bilag F) og i klagen til ankenævnet forklaret, at han havde bemærket, at tagryggen så 'meget forfalden ud', hvilket også ses af billederne i salgsopstillingen (bilag D), og at han af den grund i forbindelse med købsovervejelserne lod ejendommen undersøge af flere tømrere. Disse tømrere gav tilbud på såvel en udskiftning af tagryggen, som en udskiftning af hele taget. Klager har oplyst, at hensigten var at benytte disse prisoplysninger som led i en prisforhandling med sælger. Som det fremgår af klagers forklaringer, lod han sig dog berolige/overbevise af ejendomsmægleren og undlod derfor at benytte sin viden om tagryggens tilstand i prisforhandlinger med ejendommens sælger. Klagers forklaring stemmer fint overens med, at det tilbud, som klager har fremlagt fra tømreren, er dateret den 19. august 2017, og købsaftalen er underskrevet af klager knap tre uger senere – nemlig den 7. september 2017.

En forsikring dækker ikke skader, som en forsikringstager havde kendskab til, inden forsikringen blev tegnet. Dette helt sædvanlige forsikringsretlige princip fremgår af punkt 5 E i vores forsikringsbetingelser.

Det er ubestridt, at klager, inden han afgav sit købstilbud, havde kendskab til netop det forhold (rygningens dårlige stand), som han anmeldte halvandet år efter overtagelsestidspunktet. Forholdet er allerede af denne grund ikke dækningsberettigende.

For fuldstændighedens skyld skal vi dog tillige anføre, at det anmeldte forhold under alle omstændigheder ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4 A-C, da forholdet ved forskellingen ved rygningen alene er aldersbetinget. Taget er formentligt fra husets opførelse i 1973 og forskellingen fremstår med stedvise reparationer, jf. taksators rapport. En rygning har en levetid på ca. 30-40 år, hvorefter stedvise reparationer ikke længere er tilstrækkeligt, men hvor rygningen i stedet skal udskiftes, alternativt lægges helt om.

For så vidt angår klagers nabos oplysning om, at sælger reparerede rygningen hvert andet år, finder vi ikke noget odiøst heri. Som det fremgår af Murerfagets Oplysningsråds vejledning i vedligeholdelse af murværk og tegltage (bilag H, se s. 15ff) bør man gennemgå og om nødvendigt reparere sit tegltag (herunder rygning/forskelling) hvert 1-5 år. Det forhold, at sælger så hyppigt har repareret rygningen understøtter alene vores vurdering af, at rygningens levetid er udløbet.

> Vi skal endvidere tilbagevise klagers påstand om, at der er anvendt vingetegl på rygningen. Som det fremgår af billederne i taksators rapport, er der i overensstemmelse med datidens byggeskik anvendt rygningstegl.
>
> Endeligt skal vi anføre, at der ikke er oplysninger om, at rygningens tilstand har resulteret i utætheder/vandindtrængen."

Nævnet har fået forelagt klagerens beskeder af 6/6 2019 og 9/6 2019. Klageren har den 21/6 2019 til nævnet bl.a. anført:

> "Først og fremmest kan Fridas Sagsfremstilling af forløbet i den kronologiske rækkefølge godkendes. For det andet er det dejligt at se en fremgang, da de som det første i deres indlæg udtaler sig: 'Indledningsvist skal jeg gøre opmærksom på, at vi ikke bestrider, at forholdet ved rygningen var til stede ved overtagelsestidspunktet'.
>
> I deres sagsvurdering (skade …) modtaget den 24-04-2019 udtalte de følgende: 'Da nærværende skade er anmeldt 1½ år efter overtagelse af ejendommen, er det ikke sandsynliggjort, at skaden var tilstede ved overtagelsen'. Her nævnes også: 'skaden ikke er kommet som følge af alder og løbende slidtage'. (se bilag: uddrag fra - svar på indsigelse 24-04-2019)
>
> Frida forsikring starter med at udtale sig om startforløbet og omkring mine spørgsmål omkring tagryggens stand. De udtaler 'i forbindelse med købsovervejelserne lod ejendommen undersøge af flere tømrere'. Dette er ikke korrekt. Jeg havde kun kontakt med en tømrer, [ejendomsmægleren] med en anden. [Ejendomsmægleren] havde til opgave at undersøge samme prisoverslag på ny tagryg eller tag. Deres anvendte tømrer kom med et prismæssigt identisk tilbud. Tilbuddet kan findes og uploades hvis dette ønskes.
>
> Hertil skal der understreges at tømreren blev bedt om at komme med et prisoverslag på ny tagryg eller nyt tag, han var altså ikke blevet bedt lave en vurdering af tagets stand. Efter at have set taget fra jorden, kunne han hurtig komme med et efterfølgende prisoversalg. Dette vil sige at han på intet tidspunkt var oppe at kravle på taget for at besigtige standen af det. Som det også fremgår af dokumentet, var der tale om et prisoverslag på udskiftning af ny tagryg eller hele taget og ikke reparation eller udbedring. Her har jeg udtrykt mig forkert tidligere. (se bilag: tilbud fra tømrer).
>
> Herefter udtaler Frida forsikring sig om 'min viden' omkring tagryggens tilstand. Hertil vil jeg endnu engang meget klart præcisere hvad min viden var omkring tagryggen før huskøbet. Prisforhandlingen omkring nedslag i prisen ud fra tømrerens prisoverslag, blev som sagt ikke en realitet. Ejendomsmægleren holdte fast i at hele tagkonstruktionen var i orden, da taget i tilstandsrapporten fremstod uden anmærkninger. Han mente at det nok mere var en sag om mine tanker ang. tagryggens kosmetiske stand, hvilket ikke var grund nok til at acceptere vores bud på huset.
>
> Som … og førstegangs huskøber, var der ikke meget andet at gøre end at stole på mæglers faglighed/erfaring. Vi måtte have tiltro til tilstandsrapportens kvalitet og den byggesagkyndiges arbejde.

Dette fremgår bl.a. fra tilstandsrapporten: En k3'er 'Der mangler klemlister (afstandslister) mellem undertaget og lægterne. Note: Der er risiko for, at lægterne kan blive opfugtet' (henvises til tilstandsrapporten side 8 af 19). Sektion 2 Tage stk. 2.1 Har du kendskab til, at tage/tagene er eller har været utætte? Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette? Her er der afkrydset NEJ (henvises til tilstandsrapporten side 14 af 19). Udtalelse - Tagbelægning: 10 år eller længere (henvises til tilstandsrapporten side 7 af 19).

Derved var min viden om tagkonstruktionen før huskøbet: Et tag uden nogen anmærkninger, samt positiv omtale i tilstandsrapporten (tagryggen er ikke engang nævnt deri). Min egen uprofessionelle vurdering og kritiske stillet spørgsmål, var altså ikke noget med hold i og derved ikke nok til at få vores bud accepteret.

Efter huset blev købt, skænkede jeg derfor hverken tag eller tagryg en tanke. Først da jeg i dette forår opdagede at rygningen var faldet fra hinanden flere steder. Endvidere blev kontakten taget til ejerskifteforsikringen, men afvist på stedet.

Efter at denne sag blev oprettet hos jer i Ankenævnet, ville Frida forsikring pludselig gerne ud og tilse tagryggen. Den taksator som kom forbi, var den første person som har gået på taget, efter at vi havde overtaget huset. I mens han var på taget spurgte han, om vi før havde oplevet vandskader inde i huset? Jeg svarede, at vi i hvert fald ikke havde opdaget noget endnu. Jeg gik et par dage og tyggede lidt på hans spørgsmål. Jeg undrede mig over hvorfor han havde stillet det, hvorefter jeg selv kravlede op på taget. Her blev jeg meget overrasket over synet. Ikke bare over tagryggens egentlige tilstand, men også over de mange tegl på første række af begge sider langs tagryggen som var beskadiget.

Dette ses bl.a. på de uploadede billeder fra taksator: (Se Bilag G - taksatorrapport) En helt ødelagt teglsten, mange teglsten hvor der er slået stykker af, teglsten som er lagt skævt på i mørtlen, centimeter brede mellemrum imellem overlapningen af tegl, direkte huller ned til undertaget.

Disse beskadigede tegl er et tydeligt bevis for, at der har været folk oppe på taget af mange omgange. Alle andre teglsten på taget er i rigtig fin stand og ligger tæt og godt i forhold til hinanden. Som taksator så fint har beskrevet: 'Årsagen til skaden kan bl.a. være fejl i blandingsforholdet i den anvendte mørtel, men også fejl i forbindelse med udførelsen af henlægningen' (Se billag G - taksatorrapport s.10)

Det undrer mig at disse reparationer, ødelagte tagsten og huller direkte ned til undertaget slet ikke er beskrevet, eller nævnt i tilstandsrapporten. Som nævnt tidligere i sektion 2 Tage stk. 2.1 blev sælger spurgt om kendskab til utætheder i taget og om der er gjort noget for at udbedre dette, hvortil der er svaret NEJ. Sælger har selv efterfølgende fortalt historien om hvordan han hvert 2. år har været oppe og reparere på tagryggen (se bilag: besked fra sælger). Selv om denne viden har været tilgængelig, er den ikke nævnt nogen steder, eller undersøgt nærmere af [ejendomsmægleren] eller byggesagkyndig.

Frida forsikring skriver at de vil tilbagevise min påstand omkring anvendelse af vingetegl. Hertil kan jeg kun videregive hvad jeg efterfølgende har fået fortalt af sælger. Da jeg aldrig havde hørt ordet Vingetegl før, er denne påstand blot en detalje jeg tænkte nok var værd at videregive i denne sag.

> Til slut skriver Frida 'Endeligt skal vi anføre, at der ikke er oplysninger om, at rygningens tilstand har resulteret i utætheder/vandindtrængen'. Det er korrekt at jeg ikke har konstateret/opdaget vandindtrængen inde i selve huset 'endnu'. Hvis der snakkes om utætheder/vandindtrængen fra det ydre tag (langs rygningen) og ned til undertaget, er dette en helt anden snak. Ud fra mængden af fejl henlagte og ødelagte tegl, har dette været uundgåeligt i meget lang tid. Som bevis på dette har jeg under et af de seneste regnskyl været oppe på loftet og filme. På videoen høres tydeligt vanddråber som rammer undertaget. Hvor alt dette vand gennem tiden er endt henne ved jeg ikke. (forhåbentligt ikke et sted hvor der dannes skimmelsvamp). Denne video kan tilsendes.
>
> Da jeg flere gange har kunnet bevise at tagryggens ringe stand var til stede ved tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, burde min ejerskifteforsikring stå til ansvar for deres egne dækningsgarantier. (Se bilag A - Police og vilkår s. 4)
> …
> Jeg fastholder min skadeanmeldes til Ejerskifteforsikringen. Jeg anser tagkonstruktionens forhold i tilstandsrapporten som forkert beskrevet, misvisende, ufyldestgørende og mangelfuld. Alt dette på trods af sælgers viden om de mange reparationer tagryggen har gennemgået, og [ejendomsmæglerens] brug af byggesagkyndig.
>
> Jeg føler at det er en meget misvisende vejledning vi har fået af ejendomsmæglerne. Ud fra dette grundlag har jeg ikke haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter/omfang i betragtning.
>
> Til slut vil jeg endnu engang understrege at tømreren blev bedt om at tilse taget med det formål at give et prisoverslag på at udskifte tagryg eller tag. Han blev altså ikke bedt om at kravle rundt oppe på taget med det formål at tilse hvorvidt standen var korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og videre hen give en vurdering om reparation var nødvendigt. Min viden rækker altså derfor ikke længere end til hvad der er blevet fremlagt fra mægler og beskrevet i tilstandsrapporten.
>
> Ud fra hvad jeg har fremlagt, mener jeg fortsat at det er et rimelig krav at min ejerskifteforsikring dækker min skadeanmeldelse omkring tagrygningen samt udskiftelse af beskadiget tagsten langs rygningen."

Nævnet har fået forelagt parternes indlæg af 4/7 2019, 25/7 2019 og 7/8 2019. Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder klagerens korrespondance med ejendomsmægleren, tilbud på udskiftning af bl.a. tagryggen eller hele taget af 19/8 2017, tilstandsrapport af 25/7 2017, skadeanmeldelsen, salgsopstillingen, underskriftsiden fra købsaftalen, korrespondancen mellem parterne før sagen blev indbragt for nævnet, besigtigelsesrapport dateret 4/6 2019, fotos af tagryggen, policen og forsikringsbetingelserne. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

7. 93752

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
A. Primære bygningsdele			
	1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
	1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Tagstenene ligger en smule ujævnt. Dette ses specielt over vinkelstuen.
	1.3 Skotrender/inddækninger	K1	Skotrende mod vest ligger en smule ujævnt. Note: Der er ikke kunne konstateres utætheder.
	1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Der er stedvis begyndende trænedbrydning i vindskederne. Dette ses blandt andet på den vestvendte gavl.
	1.10 Undertage/understrygning	K3	Der mangler klemlister (afstandslister) mellem undertaget og lægterne. Note: Der er risiko for, at lægterne kan blive opfugtet.

...

2.	**Tage**	Ja	Nej
2.1	Har du kendskab til, at tage/tagene er eller har været utætte? Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette?	☐	☒
2.2	Har du kendskab til, om at der er eller har været utætte tagrender eller nedløb? Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette? **Fik nye tagrender i foråret 2006**	☒	☐
2.3	Har du kendskab til, at der er eller har været, skader i/ved skorsten? Hvis ja, hvilke og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette?	☐	☒
2.4	Har du kendskab til, at der har været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i taget? Hvis ja, hvilke, hvor og hvornår?	☐	☒
2.5	Har du kendskab til, at der er adgang til loft- og/eller skunkrum? Hvis ja, hvor er adgangen placeret? **I gavlen mod øst**	☒	☐

Af tilbud på udskiftning af tagryggen, alternativt hele taget og gulvet af 19/8 2017 fremgår bl.a.:

> "**Til [klageren]**
> Vedr. tag og gulv [adresse].
>
> Idet vi takker for henvendelsen fremsendes hermed tilbud på følgende.
>
> Vedr. tag
> Pris 1. Rygninger, topsten samt skotrende blik udskiftes. Rygninger oplægges med rygningsbånd. Pris: 29.750 kr.
>
> Pris 2. Nyt tag Ekst. tagsten, tagrender samt udhæng fjernes. Der laves trykimp. stern, vindstop, skotrender, synlige zink tagrender samt nedløb. Diff. åben undertag, klemlister samt lægter monteres. Sort Protector fra Monier oplægges. Pris: 199.800 kr."

Af mail fra klageren til ejendomsmægleren dateret den 23/8 2017 fremgår bl.a.:

> "Hej … vi har regnet på de priser tømreren har givet os. Vi er kommet frem til at vi gerne vil lægge et bud på huset. Vi vil gerne give et bud på 1.600.000 kr. for huset som det er i dag. Så kan vi ud fra afslaget få lagt nyt gulv samt rettet taget og ordnet skotrenderne. Evt også få lavet nye fuger i badeværelset."

8. 93752

Af forsikringsbetingelserne E32 fremgår bl.a.:

> "**4. Hvilke skader dækker forsikringen**
> **A** Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
>
> **B** Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
>
> Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.
>
> **C** Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
> …
> **5. Hvilke forhold dækkes ikke**
> …
> **E** Forhold, som det godtgøres, at forsikringstager havde kendskab til, før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som afdækkes ved teknisk revision, og som inden forsikringsaftalens indgåelse kommer til forsikringstagers kundskab ved dennes modtagelse af teknisk revisors rapport."

<u>Nævnet udtaler:</u>

Klageren overtog ejendommen – der er opført i 1973 – den 15/10 2017. Den 8/4 2019 anmeldte klageren, at tagryggen var begyndt at smuldre. Klageren kræver, at selskabet anerkender forholdet som en skade og afholder udgiften til udskiftning af tagryggen. Han har anført, at der ikke er nogle bemærkninger i tilstandsrapporten om forholdet, og at han fæstede lid til ejendomsmæglerens forklaring om, at tagryggen ikke fejlede noget, selvom han i forbindelse med handlen indhentede et tilbud fra en tømrer på udskiftning af tagryggen, alternativt hele taget.

Selskabet har afvist dækning blandt andet med henvisning til, at klageren kendte til tilstanden af tagryggen før forsikringen blev tegnet, og at forholdet indgik som led i klagerens forhandling med sælger.

9. 93752

Af tilbud fra en tømrer dateret 19/8 2017 fremgår det, at "til [klageren], Vedr. tag og gulv [adresse]. Idet vi takker for henvendelsen fremsendes hermed tilbud på følgende. **Vedr. tag** Pris 1. Rygninger, topsten samt skotrende blik udskiftes. Rygninger oplægges med rygnings-bånd. Pris: 29.750 kr. Pris 2. Nyt tag Ekst. tagsten, tagrender samt udhæng fjernes. Der laves trykimp. stern, vindstop, skotrender, synlige zink tagrender samt nedløb. Diff. åben undertag, klemlister samt lægter monteres. Sort Protector fra Monier oplægges. Pris: 199.800 kr.".

Af klagerens mail til ejendomsmægleren dateret den 23/8 2017 fremgår det, at "vi har regnet på de priser tømreren har givet os. Vi er kommet frem til at vi gerne vil lægge et bud på huset. Vi vil gerne give et bud på 1.600.000 kr. for huset som det er i dag. Så kan vi ud fra afslaget få lagt nyt gulv samt rettet taget og ordnet skotrenderne. Evt. også få lavet nye fuger i badeværelset".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 5E fremgår det, at forsikringen ikke dækker "forhold, som det godtgøres, at forsikringstager havde kendskab til, før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som afdækkes ved teknisk revision, og som inden forsikringsaftalens indgåelse kommer til forsikringstagers kundskab ved dennes modtagelse af teknisk revisors rapport."

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet har godtgjort, at klageren havde kendskab til forholdet vedrørende husets tagryg, før forsikringen blev tegnet. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren af egen drift indhentede et tilbud på udskiftning af tagryggen, og at klageren i klageskemaet anførte, at "før vi købte huset, var vi opmærksomme på tagryggens stand da den så lidt forfalden ud".

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren til ejendomsmægleren angav, at afslaget blandt andet skulle bruges til at rette taget, hvorfor nævnet finder, at klageren var bevidst om, at forhol-

det krævede udbedring, allerede inden købsaftalen blev underskrevet af klageren og hans ægtefælle den 7/9 2017.

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder at der ikke er anmærkninger om forholdet i tilstandsrapporten, og at han fæstede lid til ejendomsmægleren oplysninger om tagets tilstand – kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels