

Ankenævnet for Forsikring

Den 15. april 2020 blev i sag nr. 94381:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede bygning er opført i 1948 og tilbygget i 1998, hvor hele huset fik nyt tag. Forsikringen trådte i kraft den 1/6 2012 på baggrund af en tilstandsrapport af 7/3 2012. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

8. Tagkonstruktion

8.1 Tagbelægning/rygning	K1	Der ses flere steder lysindfald fra tag i loftrum, grundet skæve oplagte/forskubbet tagsten. Note: Det er vigtigt, at tagflader er tætte mod slagregn og fygesne og bør derfor være vedligeholdt. D.d ses dog ingen synlige tegn på skader.
8.3 Skotrender/inddækninger	K1	Tætningsmaterialet mellem skotrenden og tagstenen er stedvis udfaldende mod sydøst. Note: D.d ses dog ingen synlige tegn på skader.
8.5 Udvendigt træværk ved tag	K1	Træværk omkring taget, primært mod vest er stedvis afskallet og mangler generelt fornyet overfladebehandling.
8.6 Tagrender/tagnedløb	K1	Tagrenderne har stedvis bagfald væk fra nedløbet. Dette bevirker at der kan stå vand i renderne.
8.10 Undertage/understrygning	K1	Der er stedvis mindre huller i undertaget. Note: Der ses dog ingen synlige tegn på skader i den forbindelse.

I klageskema af 29/10 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi køber i 2012 vores daværende ejendom på ... på baggrund af den, på det tidspunkt, foreliggende tilstandsrapport af 7/3 2012 – se vedhæftede.

I den oprindelige tilstandsrapport er der 5 bemærkninger med benævnelsen 'K1' vedrørende tagkonstruktionen, hvilket pr. definition er 'Mindre alvorlige skader', og ingen af disse omhandler selve undertagets konstruktion.

I forbindelse med det forestående salg af samme ejendom, får vi udarbejdet en ny tilstandsrapport af 8/5 2019 – se vedhæftede.

Den samme tagkonstruktion får nu pålagt 3 bemærkninger med benævnelsen 'K3' samt 1 med benævnelsen 'K2'.

Det viser sig nu, at undertaget har en del skader, da det ikke er fastholdt mellem spær og klemmelister, skotrender og tagrygning.

Herudover er gennemføringer i undertaget ikke tætnet korrekt, ligesom undertaget ikke er sikret mod blafring, hvilket har medført en del skader på undertaget, som direkte kan henføres til den manglende sikring mod blafring.

Ved nærmere gennemgang af undertaget - foretaget af forskellige professionelle fagfolk - kan det endvidere konstateres, at der mangler undertagstrammere og klemmelister under lægterne. Herudover er afstanden mellem undertaget og lægterne for lille, hvilket medfører, at binderne gnaver sig ind i undertaget, hvilket har fremprovokeret de huller, som forefindes i undertaget, samt at vandet ikke løber korrekt af undertaget.

Det konstateres altså, at undertaget ikke fra begyndelsen er konstrueret korrekt, hvilket har medført omfattende skader på undertaget, som resulterer i 3 bemærkninger, der defineres som 'Kritiske skader', altså skader som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

Det fejlkonstruerede undertag har ført til omfattende fugtskader i ydervæggene - se vedhæftede fotodokumentation - et forhold som helt afvises af forsikringsselskabet, hvilket virker fuldstændig absurd, når fugtskaderne klart fremgår og endvidere er besigtiget af en repræsentant fra Tryg. Alligevel skriver Tryg i deres skrivelse af 1/7 2019; 'Imidlertid kunne der ved besigtigelsen ikke konstateres tegn på indtrængende vand eller anden opfugtning af tagrummet eller ejendommen. De forhold, som taksatoren har konstateret har således ikke medført en skade på ejendommen'. Det er ikke alene useriøst, det er ganske enkelt en hån mod os, idet det indirekte postuleres, at vi som forsikringstagere lyver omkring konkrete, faktuelle forhold.

Tryg henviser endvidere til, i deres skrivelse af 1/7 2019, at der ved vores køb forelå en tilstandsrapport, hvor det fremgik, at der var anført en K1 omkring forhold vedrørende undertaget, hvilket er korrekt.

Det synes dog at være en oplagt selvmodsigelse, at Tryg på den ene side anerkender, at den byggesagkyndige ved udarbejdelsen af den oprindelige tilstandsrapport har besigtiget undertaget og konstaterede enkelte små forhold, men i den forbindelse ikke udvidet sin undersøgelsespligt, hvilket er normen, når der konstateres fejl og mangler. Såfremt den byggesagkyndige havde udført sit hverv tilstrækkeligt, ville vedkommende naturligvis have konstateret de samme fejl og mangler ved konstruktionen af undertaget, som er konstateret ved udarbejdelsen af den seneste tilstandsrapport. Det ville have medført, at vi var i besiddelse af et korrekt oplyst grundlag i forbindelse med vores erhvervelse af ejendommen.

Vi erhverver altså i god tro en ejendom, hvor der ikke oplyses om de konstruktionsfejl og mangler, som undertaget har på erhvervelsestidspunktet, hvorfor vi ikke får mulighed for at vurdere værdi-

en af vores køb, men som, i forbindelse med vores forestående salg, nu fremhæves, hvilket påvirker salgsværdien væsentligt, da en forestående løsning på det beskadigede undertag kræver, at det nuværende tag afmonteres, således undertaget kan skiftes.

Det fremgår direkte af den oprindelig tilstandsrapport på s. 3, under afsnittet 'Hvad kigger den bygningssagkyndige efter?', at 'huseftersynet afdækker altså synlige skader, som reducerer bygningens funktion og værdi nævneværdigt. Det kan f.eks. være svampeskader, konstruktionsfejl eller sætningsskader. Huseftersynet afdækker også tegn på skader eller fysiske forhold, der kan udvikle sig til en skade'.

Konstruktionsfejlen vedrørende undertaget er en synlig skade i 2012, såvel som i 2019, og den byggesagkyndige har haft adgang til tagkonstruktionen, da der er øvrige bemærkninger vedrørende samme.

Der er flere klare forhold, der underbygger det fejlkonstruerede undertag, og som kan ses med det blotte øje.

Eksempelvis er det første, som møder en byggesagkyndig, når loftet besigtiges, skorstenens gennemførsel af undertaget - se vedhæftede foto. Heraf fremgår det, at hullet omkring skorstenen på ingen måde er sikret, således at vand, der løber på undertaget vil løbe direkte ud over kanten på hullet og ned på først loftet og siden ned i ejendommen.

Af yderligere vedhæftede fotodokumentation fås endvidere en indblik i resultatet af den mangelfulde konstruktion.

Afsluttende bemærkninger:

Det er naturligvis forbundet med enorm skuffelse, at Tryg har afvist at indgå i en afdækning af skaden, med en begrundelse om, at der ikke er en skade, når fugtskader på ejendommen fremgår klart.

Forholdet benævnes i tilstandsrapporten som en 'Kritisk skade' (K3). En uafhængig tredjemand definerer altså forholdet som en kritisk skade.

Det er fuldstændigt evident, at omfanget af skaden er af så kritisk karakter, at det vil medføre skader på andre bygningsdele indenfor overskuelig fremtid.

Vi synes endvidere, at det er fuldstændigt urimeligt, at kritiske skader, som ikke skyldes vores manglende vedligeholdelse og pleje af ejendommen, ikke dækkes af en forsikring, som netop er erhvervet for at afdække forsikringstager imod forhold, som vi ikke blev gjort opmærksom på i den oprindelige fejlagtige tilstandsrapport.

Der argumenteres endvidere med, at taget og undertaget, som er 21 år gammelt, ikke kan påregnes at have en levetid på mere end 25 – 30 år.

Det virker som en fuldstændig absurd argumentation, når de skader som er på undertaget, er forårsaget af den fejlagtige konstruktion af undertaget, hvilket kan dokumenteres, og ikke beviseligt af almindelig slid og ælde, som Tryg postulerer.

Vi håber, at ovenstående vurderes ud fra en retfærdig og konstruktiv synsvinkel.

...

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

I forbindelse med salget har vi måtte give et afslag på kr. 320.000, en prisreduktion, som alene vedrører det fejlkonstruerede undertag, idet der foreligger eksterne tilbud på kr. 320.000, til afhjælpning af fejlkonstruktionen.

Vi ønsker at Tryg afdækker udgiften på kr. 320.000, som det fremgår af vores ejerskifteforsikring.

Der er givet yderligere særskilt nedslag på kr. 100.000, i forbindelse med almindelig forhandling."

Selskabet har i brev af 20/11 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"2.0 Indledning

Der klages over, at vi ikke kan tilbyde dækning til udskiftning af undertaget over den tegnede ejerskifteforsikring.

Klager overtog ejendommen den 1. juni 2012 (bilag A købsaftale), og tegnede med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring med betingelser 1104 hos os (bilag B police, Bilag C betingelser).

Forsikringen var tegnet for en ti årig periode, men ophører i forbindelse med ejerskifte.

Til grund for forsikringen lå en tilstandsrapport udarbejdet den 7. marts 2012 (fremlagt af klager), og forsikringen var tegnet med en selvrisiko på 37.000 kr. ved enhver skade, dog maksimalt 37.000 kr. i hele aftaleperioden. Der har ikke tidligere været skader på forsikringen.

3.0 Kort sagsfremstilling

Den 8. maj 2019 eller næsten 7 år efter overtagelsen af ejendommen anmeldte klager, at ifølge en ny tilstandsrapport skulle undertaget være fejlmonteret (D anlæggelsesbillede).

Selskabet sender sagen til en ekstern samarbejdspartner med henblik på en besigtigelse, men denne afviser forholdet fra skrivebordet ved en mail af 14. maj 2019 (bilag E afvisningsbrevet).

Den 27. maj 2019 rettede klager henvendelse til selskabets ansvarlige klageafdeling (bilag F), og den 29. maj meddelte selskabet, at forholdet ville blive besigtiget af selskabets egen taksator (bilag G).

Ejendommen blev besigtiget den 6. juni 2019, og taksatoren udarbejde en rapport den 11. juni 2019 (bilag H taksatorrapport).

På baggrund af denne rapport sendte selskabet den 2. juni 2019 en afgørelse til klager (bilag I). Samme dag meddelte klager telefonisk, at klager ikke var enig i vurderingen.

Endvidere modtog selskabet den 2. juli 2019 en mail fra klageren (bilag J). Denne henvendelse besvarede selskabet 3. september 2019.

Herefter blev sagen indbragt for nævnet.

4.0 Ejendommen

Der er tale om et traditionelt opført ejendom fra 1948. Undertaget er dog udskiftet i forbindelse med tilbygning fra 1998.

5.0 Tilstandsrapport

Der er i sagen fremlagt to tilstandsrapporter, dels den, som forsikringen er tegnet på, og dels den, som klager har indhentet i forbindelse med sit salg af ejendommen.

...

8.0 Vores argumentation

Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at klager overtog ejendommen den 1. juni 2012, samt at ejendommen er overgået til ny ejer omkring 1. oktober 2019.

Det var i forbindelse med dette salg, at klager indhentede en ny tilstandsrapport, og derefter, inden salget anmeldte en række forhold vedrørende undertaget.

I den nye tilstandsrapport har klager under sælgeroplysninger blandt andet oplyst, at der ikke der skulle have været skader i taget, samt at klager ikke havde kendskab til forhold ved ydermuren, som ikke var nævnt i den nye tilstandsrapport.

Klager har således i tilstandsrapporten reelt oplyst, at der ikke er konstateret skader på grund af undertagets tilstand.

Endvidere fremgår det af taksatorens rapport, at der ikke i tagrummet er konstateret mere opfugtning eller skimmelsvamp, end hvad der vil kunne forventes ved tilsvarende ejendomme af samme alder.

Ud fra disse oplysninger finder vi det ikke dokumenteret, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen var forhold ved undertaget, som havde medført en skade.

Vi finder det endvidere ikke dokumenteret, at undertagets tilstand på overtagelsestidspunktet har indebåret en nærliggende risiko for skader, som defineret i betingelserne.

I den forbindelse har vi blandt andet lagt vægt på, at undertaget forud for sidste handel havde eksisteret i mere end 21 år, heraf 7 år i klagers ejerskab, uden at der er konstateret mere opfugtning eller skimmel i tagrummet end hvad der kan forventes ved tilsvarende ejendomme af samme alder.

Endvidere har vi lagt vægt på, at i henhold til den nye tilstandsrapport er restlevetiden for undertaget et sted mellem 0 og 5 år.

Herudover kan det ikke konstateres, om klager har foretaget udbedring af de forhold, der var nævnt vedrørende taget i den oprindelige tilstandsrapport. Det er således vores opfattelse, at forholdet ikke var klart forkert beskrevet på overtagelsestidspunktet.

Der er gennem tiden sket en udvikling i den måde man lægger undertage op på, og vi finder det ikke dokumenteret, at undertaget ikke er oplagt, som man gjorde dengang.

Men selv hvis det skulle være tilfældet, at undertaget ikke er oplagt håndværksmæssigt korrekt, vil dette i sig selv ikke medføre, at der er tale om et dækningsberettigende forhold. Det afgørende er, at skadebegrebet er opfyldt, jfr. kendelserne 92251 og 93008.

Endvidere kan den nye tilstandsrapports oplysninger om restlevetiden for undertaget ikke betragtes som andet, end en oplysning om, at undertagets levetid er udlevet. Vurderingen af undertagets restlevetid beror på et tabelopslag, og er således ikke en konkret vurdering af det pågældende undertags tilstand.

Da forsikringen i henhold til betingelsernes pkt. 4.7 ikke dækker udløb af bygningsmaterialers levetid, vil forholdet ligeledes af denne årsag ikke være omfattet af forsikringen.

Klager har i klagen rejst krav om erstatning på 320.000 kr. der skulle svare til et afslag, som klager skulle have givet i forbindelse med den sidste handel. Der foreligger ikke i sagen kopi af tilbuddet på udbedringen, som klager henviser til, eller kopi af den nye købsaftale, hvorfor det ikke er dokumenteret, at der er givet et sådant afslag, med den anførte begrundelse.

Selv hvis der skulle være givet et afslag i købesummen, vil det som udgangspunkt ikke være et forhold, som en ejerskifteforsikring umiddelbart skal dække, idet eventuelle afslag i købesum er afhængige af den reelle handelssituation og konjunktur bevægelser.

Endvidere er det vores opfattelse, at allerede på baggrund af oplysningerne om undertagets restlevetid, ville en opmærksom køber kræve et afslag i købesummen svarende til omkostningerne ved udskiftning af undertaget. Eventuelle andre oplysninger i tilstandsrapporten om undertagets tilstand vil således efter vores opfattelse ikke have betydning for ønsket om et afslag svarende til omkostningerne ved udskiftning af undertaget.

Idet der ikke foreligger kopi af tilbuddet på udskiftning af undertaget, eller kopi af købsaftalen, har selskabet ikke haft mulighed for at tage stilling til en eventuel erstatnings størrelse, herunder om der i givet fald skal indhentes alternativt tilbud på udbedringen af forholdet.

Vi må derfor forbeholde os indsigelser mod størrelsen af det fremsatte krav, og henleder i den forbindelse nævnets opmærksomhed på, at en vurdering af dette, vil kunne kræve en genbesigtigelse af ejendommen, som klager ikke længere er ejer af."

Klageren og selskabet er kommet med yderligere indlæg til nævnet. Klageren har i indlæg af 16/1 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Følgende dokumenter er vedlagt:

Tilbud vedrørende udskiftning af undertag af 12/6 2019, stort kr. 321.025.

Kopi af underskrevet købsaftale af 15/7 2019.

Herudover vedlægger jeg mailkorrespondance af 12/7 2019 mellem undertegnet og [ejendoms-mægler], hvorfra det fremgår, at der er givet et særskilt nedslag på kr. 320.000 til køber af ... vedrørende taget.

Tryg skriver i den seneste korrespondance: 'Idet det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed, herunder blandt at den nye tilstandsrapport underbygger, at undertaget har udlevet sin levetid'. Hvor i den nyeste tilstandsrapport fremgår det, at den byggesagkyndige mener, at undertaget har udlevet sin levetid?

Den byggesagkyndige skriver intet omkring levetiden på undertaget, men gør tværtimod opmærksom på, at undertaget er fejlkonstrueret, hvilket aldrig fremgik af den tilstandsrapport, som lå til grund for vores oprindelige anskaffelse af ejendommen.

Tryg fremfører endvidere 'at en sådan stillingtagen vil kunne kræve en genbesigtigelse på en ejendom, som klager ikke har adgang til.'

Hvordan kan Tryg konkludere, at vi ikke har adgang til ejendommen?

Har Tryg viden omkring aftaler, som vi har truffet med køber, vedrørende vores efterfølgende adgang til besigtigelse af ejendommen?

Tryg fremkommer desværre med en lang række udokumenterede postulater, der underbygge den useriøse sagsbehandling, som Tryg står for.

Det gælder forholdene omkring besigtigelsen af ejendommen, hvor Trygs repræsentant foretog en gennemgang på under 5 min., uden i øvrigt at være villig til at besigtige de relevante områder på loftet, samt hele den skriftlige korrespondance i sagen, hvor Tryg fremkommer med udokumenterede postulater som bærer præg af, at være ugennemarbejdede - hvilket det seneste indlæg er et fint udtryk for."

Nævnet har fået forelagt korrespondancen og bilag fra sagen. Et uddrag gengives i det følgende.

Af tilstandsrapporten af 8/5 2019 udarbejdet i forbindelse med klagerens salg af ejendommen fremgår bl.a.:

"Tagets restlevetid: Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde højst 5 år.

Note: Tabelopslag for tagets restlevetid er i dette tilfælde baseret på undertaget

...

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:

Tagbelægning: 10 år eller længere

Undertag: højst 5 år

Inddækning: 10 år eller længere

...

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.10 Undertage/understrygning K3 Undertaget har en del skader, såsom revner, undertag der ikke er fastholdt mellem spær og klemmelister, skotrender og tagrygning, bl.a. mod syd og øst.

Note: forholdene giver risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner.

Ankenævnet for Forsikring

8.

94381

K3 Gennemføringer i undertaget fra bl.a. skorsten og aftræksrør er ikke korrekt tætnet.
Note: Forholdet kan give risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner.

K1 Undertaget har flere misfarvninger mod nord og syd.
Note: Skimmelaftegningerne er almindeligt forekommende og skønnes at være af almindeligt omfang.

K3 Undertaget er ikke sikret mod blafring.
Note: Er undertaget ikke sikret mod blafring, kan det medføre øget slid og kortere levetid på undertaget. Ved besigtigelsen er der konstateret en del skader på undertaget, som bl.a. skyldes manglende sikring mod blafring.

K2 Undertaget har langs skotrendeplanker mørke skjolder.
Note: Det skønnes at forholdet stammer fra vandindtrængning, forholdet reducerer undertagets restlevetid. Der kunne i det konkrete tilfælde umiddelbart ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader.

...

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K1 Murværket har enkelte fugerevner under vinduer mod syd.
Note: Forholdet skønnes ikke at ville give anledning til yderligere kadesudvikling. Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme.

K1 Murværket er under skifersålbænke under facadepuds.

K1 Murværket har et mindre område mod syd med pudsafskalning.
Note: Forholdet skønnes ikke at ville give anledning til yderligere skadesudvikling. Mindre afskalninger efter en reparation kan dog forekomme.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

Ja Nej

...

2. Tage

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?

☐ ☒

Ankenævnet for Forsikring

9.

94381

- 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 værelse med indgang fra stuen. ☒ ☐
- 3. Yder- og indervægge / skillevægge**
- 3.1 Har du kendskab til, at der er eller har været revner eller andre skader i yder- eller indervægge/skillevægge?
Hvis ja, hvor? ☐ ☒
- 3.2 Har du kendskab til, at der er eller har været fugtpletter eller mug/skimmel på yder- eller indervægge/skillevægge?
Hvis ja, hvor og hvornår? ☐ ☒
- 3.3 Har du kendskab til, om at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i yder- eller indervægge/skillevægge?
Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?" ☐ ☒

Af selskabets taksatorrapport fra besigtigelse den 6/6 2019 fremgår bl.a.:

" 1. Undertag

Ved besigtigelsen kunne det konstateres at tagbelægningen og undertaget er udskiftet ifm. Tilbygning i 1998, tagbelægning og undertag har altså en alder på 21 år.

Tagbelægningen er en rød vingetegl, som ses i god stand, og undertaget er en let banevarer, som typisk har en levetid 20 – 25 år, i dette tilfælde er tagbelægningen en vingetegl, altså en åben tagbelægning, som sætter et særligt stort krav til undertaget, og som slider hårdt på undertaget.

Ved gennemgang af tagrummet kan det konstateres at undertaget flere steder har sluppet dens vedhæftning til lægter og afstandslist, dette skyldes at undertaget blafrer en del grundet manglende sikring mod blafring.

Endvidere er der flere mindre huller i undertaget, disse huller er opstået som følge af tagbindere har gnedet mod undertaget.

Da der er tale om en åben tagbelægning vil undertaget blive udsat for en del uv-stråler, som med tiden vil nedbryde undertaget og gøre det sprødt og sårbart for mekaniske påvirkninger.

Endvidere kan det konstateres der er udført sjuskede afslutninger af undertag ved rørgennemføringer til brændeovn, og ved skotrender.

Det er fuld forventeligt at dette undertag er godt nedslidt, men den dårlige udførelses har nedslidt undertaget en smule hurtigere end forventet.

Der ses umiddelbart ingen skade som følge af forholdet, jeg fik dog fremvist en fugtaftegning på facaden, som forsikringstager mener skyldes at undertaget afvander direkte i hulmuren.

Der er i tilstandsrapporten nævnt følgende omkring anmeldte forhold, det er her vigtigt at nævne at Tr er fra 2012, altså 7 år gammel, det er forventeligt at der sker en udvikling i forholdet over 7 år."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3 Hvad dækker ejerskifteforsikringen

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, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse og 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.

Bemærk

Forsikringen omfatter alene skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Forsikringen omfatter således også skader eller skaderisici, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten, og indtil sikrede overtager eller på lignende måde får rådighed over ejendommen.

4. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

4.1

Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, mindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

4.7

Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

...

9 Hvorledes beregnes erstatningen

9.1 Maksimum for erstatning

Det samlede erstatningsbeløb kan ikke overstige den kontante købesum for ejendommen med fradrag af den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden.

9.2 Ejerskifteforsikringen

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.

Er det skaderamte på grund af slid og ælde forringet med mere end 30% i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

Bemærk

Tryk har kun pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres, eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er opført i 1948 og tilbygget i 1998, hvor hele huset fik nyt tag. Klageren overtog ejendommen den 1/6 2012 på baggrund af en tilstandsrapport af 7/3 2012. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten om undertaget anmærket, at "Der er stedvis mindre huller. Note: Der ses dog ingen synlige tegn på skader i den forbindelse". Den bygningssagkyndige har givet forholdet karakteren K1, der beskriver en mindre alvorlig skade, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Klageren har sat ejendommen til salg i 2019 og har i den forbindelse fået udarbejdet en tilstandsrapport af 8/5 2019. Den bygningssagkyndige har i denne tilstandsrapport gjort tre K3 anmærkning til undertaget om, 1) at det "har en del skader, såsom revner", og at det "ikke er fastholdt mellem spær og klemmelister, skotrender og tagrygning, bl.a. mod syd og øst", 2) at "gennemføringer i undertaget for bl.a. skorsten og aftræksrør ikke er korrekt tætnet", og 3) at undertaget ikke er sikret mod blafring. I en note har den bygningssagkyndige anført, at "Er undertaget ikke sikret mod blafring, kan det medføre øget slid og kortere levetid på undertaget. Ved besigtigelsen er der konstateret en del skader på undertaget, der bl.a. skyldes manglende sikring mod blafring". Karakteren K3 beskriver en kritisk skade, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, og at dette svigt vil risikerer at medføre svigt på andre bygningsdele.

Klageren har solgt ejendommen ved købsaftale af 15/7 2019, og han har oplyst, at der er givet et særskilt afslag på 320.000 kr. i købesummen vedrørende taget, og 100.000 kr. som følge af almindelig forhandling. Han har fremlagt et tilbud af 12/6 2019 på udskiftning af undertaget på 321.025 kr. inkl. moms. Klagerens krav er dækning for sit tab på 320.000 kr. Han har anført, at undertaget ikke fra begyndelsen har været konstrueret korrekt, hvilket har medført omfattende skader på undertaget og har ført til omfattende fugtskader i ydervægge. Han har endvidere anført, at han ikke har været advaret om undertagets konstruktion i tilstandsrapporten ved sit køb af ejendommen.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at det ikke er bevist, at undertagets stand på tidspunktet for klagerens overtagelse af ejendommen har medført skader eller givet nærliggende risiko for skader. Selskabet har henvist til sin besigtigelse af tagrummet den 6/6 2019, og til at klageren i sælgeroplysningerne til tilstandsrapporten af 8/5 2019 har oplyst, at han ikke har konstateret skader, herunder fugtskader, i taget eller ydervæggene. Selskabet har endvidere anført, at klageren har ejet ejendommen i 7 år, og at undertaget er mere end 21 år gammelt og har udlevet sin levetid. Selskabet har også anført, at forsikringen ikke dækker afslag i købesummen, og at en vurdering af tilbuddet på udbedring, vil kunne kræve genbesigtigelse af ejendommen, som klageren ikke længere har adgang til.

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. Afgørende er, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at forholdene ved undertaget på overtagelsestidspunktet i 2012 har medført skader ud over det anførte forhold i tilstandsrapporten eller har givet nærliggende risiko for skader.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret nedbrydninger eller fugtskader i tagrummet. Nævnet bemærker, at taget og undertaget er oplagt i 1998, hvorfor nævnet

Ankenævnet for Forsikring

13.

94381

lægger til grund, at eventuelle fugt- og skimmelproblemer i tagrummet ville være opstået på nuværende tidspunkt. Med hensyn til de opfugtede steder på ydermurene bemærker nævnet, at opfugtede ydermure ikke er nævnt i tilstandsrapporten eller sælgeroplysningerne fra 2019, og at det ikke på anden måde er dokumenteret, at de opfugtede steder er forårsaget af undertaget.

Nævnet finder at klageren ikke har bevist, at undertagets håndværksmæssige udførelse, har medført en væsentlig begrænsning af undertagets levetid. Nævnet finder, at det forhold, at et undertag af lette banevarer står over for udskiftning efter 21 år – herunder 7 år efter overtagelsen – ikke er et forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand og i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet bemærker, at der med begrebet "ejendommens værdi" i forsikringens skadedefinitions forstand først og fremmest menes ejendommens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi. Nævnet henviser til sag 93332.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for undertaget.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings