

Ankenævnet for Forsikring

Den 27. maj 2020 blev i sag nr. 94817:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet basis ejerskifteforsikring i Domus Forsikring A/S V/Frida Forsikring Agentur A/S. Han overtog huset den 1/9 2018 på baggrund af en tilstandsrapport af 20/6 2018.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Tagets restlevetid:	<i>Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde 10 år eller længere.</i>		
Note:	<i>Tabelopslag for tagets restlevetid er i dette tilfælde baseret på <u>tagbelægningen</u></i>		
<i>Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:</i>			
<i>Tagbelægning: 10 år eller længere</i>			
<i>Undertag: taget er opført uden undertag</i>			
<i>Inddækning: 10 år eller længere</i>			
...			
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten			
1.1 Tagbelægning/rygning	K3	Tagbelægningen er udført med asbestfri tagplader og har begyndende nedbrydning langs kanter og på overflader. Det ses f.eks. mod nord. Note: Der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner.	

I klageskema af 5/2 2020 til nævnet samt i vedlagte bilag har klageren bl.a. anført:

"Sagen omhandler følgende:

Vi har 29 august 2018 købt et sommerhus på ... Huset står ifølge salgsoptillingen og BBR som opført i 2007. Taget på huset står til udskiftning, da taget er meget medtaget. Dette har ikke været beskrevet i tilstandsrapporten, men er beskrevet nedtonet og ud fra et fejlagtigt udgangspunkt.

Vi mener at det er en reel antagelse, at når vi køber et hus fra 2007, at materialerne brugt til byggeriet, ligeledes er tidssvarende. Dette viser sig ikke at være tilfældet.

Udgangspunktet for vores klage er de materialer anvendt til opførelse af byggeriet, ikke er fra 2007, mere specifikt drejer det sig om tagpladerne. Alle tagpladerne anvendt på byggeriet har et produktionsnummer, som angiver, hvornår pladerne er blevet produceret (se bilag 1. Mail fra Cembrits serviceafd.). Det viser sig at de plader anvendt til huset er fra 1999.

En ny plade fra 2007 har en garanti på 15 år –

link: (https://www.cembrit.dk/media/2034284/garantibevis_20170404.pdf)

og en estimeret levetid på 35-40 år –

link: (<https://www.cembrit.dk/vaerd-at-vide/tag/tagtyper/>) Hvilket vil svare til at vores tag ville have en garanti til 2022 og en estimeret levetid til 2042 - 2047. Den aktuelle situation er dog at materialerne anvendt til taget er fra 1999 og har derved overskredet garantien for pladerne i 2014, ydermere er fremstillingsproceduren for pladerne ændret i 2001, pga. for dårlig holdbarhed (se bilag 2. Mail fra teknisk chef hos Cembrit) Disse forhold er ikke nævnt i tilstandsrapporten på noget tidspunkt.

Det der er nævnt i tilstandsrapporten er en K3 på taget med en beskrivelse som lyder: **"... har en begyndende nedbrydning langs kanter og på overflader..."**. Dette udsagn er ikke alarmerende og har ikke en alvorlig karakter.

Desuden er estimeringen af tagpladerne estimeret ud fra et tabel opslag fra 'Huseftersynsordningens tabel for restlevetider'. Ved et opslag i denne tabel vil opslaget være baseret på informationen om byggeriets opførelse, som står som 2007, og ikke ud fra pladernes reelle alder som er fra 1999. Det vil sige at en estimering fra denne tabel med udgangspunkt i 2007 ikke er en reel estimering, og må derved indgå som en skjult fejl i forhold til tilstandsrapporten.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At forsikringen anerkender vores krav om erstatning."

Selskabet har i brev af 10/2 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling

Vores kunde (herefter kaldet 'klager') overtog den forsikrede ejendom den 29. august 2018 og tegnede med ikrafttræden samme dag ejerskifteforsikring hos Qudos Insurance A/S (nu under konkurs). I kølvandet på Qudos' konkurs den 20. december 2018 tilbød Frida Forsikring Agentur A/S på vegne af Domus Forsikring A/S at tegne restperiodeforsikringer med en forsikringstid fra 21. juni 2019 (dagen efter sidste anmeldelsesdag over Qudos-policerne) til udløbet af den oprindelige Qudos-police. Klager valgte at tegne en sådan forsikring, og nærværende skade er anmeldt herover. Police og vilkår er vedlagt som bilag A.

Den forsikrede ejendom er et sommerhus i ét plan opført i 2007. Taget er belagt med asbestfri eternitbølgeplader.

Forsikringen blev tegnet på baggrund af en tilstandsrapport af 20. juni 2018 (fremlagt af klager).

...

Den 27. august 2019 modtog vi en anmeldelse af smuldrende og revnede tagplader. Anmeldelsen fremlægges som bilag B. Vedlagt anmeldelsen var fire af de fotos, som klager har fremlagt for nævnet. Vi afviste det anmeldte forhold den 20. september 2019 med henvisning til, at det anmeldte forhold var anmærket i tilstandsrapporten. Klager var ikke tilfreds hermed, og vi lod derefter forholdet besigtige af en taksator. Taksators rapport fremlægges som bilag C. Efter taksators besigtigelse fastholdt vi (vores interne kvalitets- og klageafdeling) afvisningen. Afgørelsen herfra er fremlagt af klager.

...

Vores opfattelse af sagen

...

Vi fastholder, at det forhold, der er anmeldt – smuldrende og revnede tagplader – er anmærket i tilstandsrapporten med den forværring, der følger af tiden der er gået, siden tilstandsrapporten blev udfærdiget.

Den beskikkede byggesagkyndige har givet en generel anmærkning vedrørende tagbelægning/rygning. Han har anvendt den hårdeste karakter, der findes, K3 (Kritiske skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inde for overskuelig tid med risiko for skade på andre bygningsdele). Han kunne ikke have anmærket det hårdere, hverken i karakter eller note, end han har gjort, hvorfor vi mener, at klager var behørigt advaret om tagets tilstand ved indgåelse af købsaftalen. Den beskikkede byggesagkyndige har med karakteren og noten beskrevet, at taget vil blive utæt inden for kort tid. Der er os bekendt endnu ikke konstateret nogen utætheder.

Det er korrekt, at tagpladerne er otte år ældre end bygningen. Vi er også enige med klager i, at man som udgangspunkt kan forvente, at en bygning er opført med nye materialer. Skuffede forventninger til alderen på en bygningsdel, herunder et udløb af en eventuel producentgaranti, er dog ikke dækningsberettigende over den tegnede forsikring.

Vi fastholder, at det anmeldte forhold ikke går ud over, hvad klager måtte forvente ved købet, og derfor ikke opfylder forsikringens skadebegreb, jf. punkt 4 A-C, ligesom vi fastholder, at forholdet er undtaget dækning, idet det er anmærket – korrekt – i tilstandsrapporten, jf. punkt 5 B.

Den beskikkede byggesagkyndige havde ikke mulighed for at tage i betragtning, at tagpladerne var fra 1999, da han foretog det tabelopslag, der ses på s. 7 i tilstandsrapporten. Som det fremgår over tabelopslaget, er der ikke tale om et konkret skøn, og eventuelle skader vil være anmærket under punkt A 1, hvor ovennævnte anmærkning findes. Klagers skuffede forventninger til tagets restlevetid opstået som følge af tabelopslaget på s. 7, er ikke dækningsberettigende, idet de ikke opfylder skadebegrebet, og idet de er undtaget, jf. punkt 5 L.

For så vidt angår den revnede skorstensinddækning, har denne ikke været særskilt behandlet, idet forholdet ikke har været anmeldt, og idet udbedring heraf ikke overstiger forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr., jf. punkt 5 A i forsikringsbetingelserne og bilag D."

Klageren har i brev af 8/3 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Vi beder nævnet lægge yderligere vægt på følgende:

- Frida Forsikring skriver i deres indlæg: *'Den beskikkede byggesagkyndige havde ikke mulighed for at tage i betragtning, at tagpladerne var fra 1999'*

Forhold som bygningssagkyndig ikke har mulighed for at tage i betragtning, må betegnes som *'skjulte'* også for køber, og dog burde en bygningssagkyndigs gennemgang af huset, med en vis professionel omhu og ved brug af sin faglig indsigt og erfaring, have sat tvivl om husets eller byggematerialernes reelle alder.

I tilstandsrapporten er beskrevet: *'Vinduerne er besigtiget for synlige skader'* under en sådan besigtigelse af en bygningssagkyndig, er det nærmest uundgåeligt at bemærke alderen på termoruderne, da alle ruder er stemplet med årgang 1999, se billede (bilag 3).

Han burde også have bemærket en unormal nedslidning på kun 11 år, især når det er almindeligt kendt i byggebranchen at der har været betydelige negative kvalitetsudfald på den pågældende type eternittagplade, og det seneste udfald blev rettet i 2001, herefter er pladerne betydeligt bedre i kvalitet.

Disse uoverensstemmelser burde have givet den bygningssagkyndige anledning til tvivl, i forhold til opførelstidspunkt og efterfølgende givet en anmærkning, om en betragtelig afvigelse i forhold til BBR.

- Frida Forsikring skriver ligeledes: *'Vi fastholder, at det forhold, der er anmeldt – smuldrende og revnede tagplader – er anmærket i tilstandsrapporten med den forværring, der følger af tiden der er gået, siden tilstandsrapporten blev udfærdiget.'*

Der er intet beskrevet om revnede tagplader i seneste tilstandsrapport fra 2018, men derimod i tilstandsrapporten ... fra 2 april 2016, (hentet på boligejer.dk) (se bilag 4) der står skrevet:

'Tagplader er partielt med smuldrede pladekanter, med mindre afskalninger i bølgetoppe og der er 1 revnet tagplade ved skorstenen. Rygningsplader er generelt med revner og mindre afskalninger.'

Dette er et alarmerende udsagn, idet der er beskrevet revner flere steder og endvidere bevidner det at tagbelægningen allerede i 2016 er nedbrudt med revner flere steder, i modsætning til seneste udsagn fra tilstandsrapporten i 2018, hvor det beskrives nedtonet med *'Begyndende nedbrydning langs kanter og på overflader'*

'Begyndende nedbrydning' må ved almindelig sproglig forståelse tolkes som *'begyndende'* og ikke *'ER nedbrudt'*.

Ifølge *'Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige'* gældende fra 1 maj 2017, (link: <http://huseftersyninfo.dk/file/646641/hondbogmaj2017.pdf>) er den bygningssagkyndige ifølge afsnit 5.04.6.2 forpligtet til at gennemgå forberedende materiale, herunder BBR og tidligere tilstandsrapporter, der står bla:

'Det er ikke meningen, at den bygningssagkyndige skal skrive kritiske bemærkninger om den tidligere tilstandsrapport, selvom der skulle vise sig betydelige faglige uenigheder. Der skal blot udvises sædvanlig faglig omhu i vurderinger og beskrivelser af skader på ejendommen, uafhængigt af om en kollega tidligere har vurderet dem anderledes.'

'Derimod skal det skrives, hvis der er oplysninger om væsentlige skader eller risikoforhold, som ikke kan antages at være udbedret, men hverken kan bekræftes eller afkræftes. Denne type oplysning skal som hovedregel også medføre et UN i den nye tilstandsrapport.'

De nævnte forhold burde have afstedkommet flere af følgende udsagn i seneste tilstandsrapport:

- Karakteren UN (undersøges nærmere)
- En bemærkning eksempelvis lydende: *'tagbelægningen er nedbrudt, levetiden er udtømt'*
- Evt. et tvivsspørgsmål eller en angivelse om alderen på husets byggematerialer.
- Et tvivsspørgsmål ang. alderen ville ligeledes have afstedkommet tabelopslaget: *'Restlevetid ukendt'*

Ovenstående karakter / udsagn ville have givet os anledning til at undersøge forholdet nærmere, herunder om der kunne stilles et garantikrav til producentens 15 års garanti (Cembrit), som klart er forventeligt i forhold til oplysningerne i BBR.

Forhold der er nævnt i tilstandsrapporten er ikke dækket ifølge forsikringsbetingelserne, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet, hvilket det tydeligvis er.

I taksators rapport indsendt af Frida Forsikring (Bilag C) skriver taksator bla. følgende:

'Omfanget er stort set ens på hele taget, der er af ringe kvalitet og har en begrænset levetid. Det er dog kendt at asbestfri plader fra før 2001 var dårlige. Pladernes kvalitet blev fra 2001 ændret til det bedre og der ville derfor såfremt pladerne bare havde været fra 2001 været en bedre levetid end de nuværende har.'

'Havde tagpladerne været fra 2007, havde de været i bedre stand og haft længere restlevetid end de nuværende fra 1999 er.'

Disse udtalelser fra Frida Forsikrings taksator bekræfter ligeledes, at forholdet ikke er rimeligt i forhold til hvad man kan forvente af et hus og dets materialekvalitet med den pågældende alder.

Vedr. skadesomfang.

Taksators opgørelse af skadesomfang er følgende:

- 350 tagplader med tagskruer
- Arbejds løn.

Faktisk skadesomfang er følgende:

- 358 tagplader
- 22 rygningssplader.
- 1 skorstens inddækning.
- Div. materialer som tagskruer, tætningsbånd osv.
- Arbejds løn.

- Da der ikke er tegn på nogen udbedring af taget, og i betragtning af at der var revner allerede i 2016, må det antages at underliggende konstruktion kan have taget skade allerede i 2016."

Selskabet har i brev af 13/3 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Foranlediget af klagers indlæg og det fremsendte foto af dateringen af vinduerne (årgang 1999) har vi foretaget nærmere undersøgelse af bygningens alder. På luftfotos fra www.dingeo.dk ses bygningen at være til stede før år 2007. Se bilag E, hvor bygningen ses opført i 2002 og – på et mere uskarpt billede – i 1999. På det offentligt tilgængelige byggesagsarkiv ses byggeansøgning fra 1998, jf. bilag F. På baggrund heraf lægger vi til grund, at bygningen er opført i 1999.

Vi har tidligere formodet, at bygningen var opført i 2007, da det er den oplysninger, der fremgår af tilstandsrapporten og salgsoptillingen. Den beskikkede bygningssagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten, har formentligt taget udgangspunkt i BBR-oplysningerne, hvoraf fremgår at bygningen er opført i 2007 (bilag G). Hvorfor BBR-oplysningerne ikke stemmer overens med de faktiske omstændigheder, ved vi ikke, men det er muligt for husejer selv at rette BBR-oplysningerne.

Det forhold, at der er uoverensstemmelse mellem bygningens faktiske alder og den formodede alder, er en skuffet forventning, der ikke berettiger til dækning over den tegnede restperiodeforsikring."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotos. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af taksatorens besigtigelsesrapport af 19/11 2019 fremgår bl.a.:

5. Beskrivelse af skadesomfang

Ved gennemgang af taget kunne det konstateres at rygningen er krakeleret i overfladen og er fyldt med fine revner.

Tagpladerne er flere steder med kantafslag samt revner og afskalninger (ft oplyser at have lappet de store revner da der ellers var risiko for at der kom vand ind).

Skorstensinddækningen af metal (formentligt zink) er revnet 2 steder og der er risiko for at der trænger vand ind. Kan dog loddet/limes (ca. 2.000 kr. inkl. moms).

6. Beskrivelse af skadeudgift

Udbedring kræver udskiftning.

En udskiftning af taget vil koste

materialer tagplader og skruer (ca. 350 plader) x 100 kr. = 35.000 inkl. moms

arbejds løn anslået 2 mand i 4 dage (8 x 7,5 = 60) x 500 = 30.000 kr. inkl. moms

samlet reserve 65.000 inkl. moms herfra skal så afskrives.

OBS! Afskrivning i tilfælde af dækning! 2007 = 7 %. 1999 = 52% afskrivning.

7. Afgørelse (førstehåndsvurdering)

Omfanget er stort set ens på hele taget, der er af ringe kvalitet og har en begrænset levetid.

Det er dog et kendt at asbestfri plader fra før 2001 var dårlige. Pladernes kvalitet blev fra 2001 ændret til det bedre og der ville derfor såfremt pladerne bare havde været fra 2001 været en bedre levetid end de nuværende har.

Havde tagpladerne været fra 2007, havde de været i bedre stand og haft længere restlevetid end de nuværende fra 1999 er.

Af forsikringsbetingelserne RE100 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, deformation, 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 skader dækkes ikke

A Forhold under 5.000 kr.

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

L Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag."

Ankenævnet for Forsikring

8.

94817

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er et sommerhus og er overtaget af klageren den 1/9 2018. Selskabet har anført, at opførelsestidspunktet i tilstandsrapporten og BBR fejlagtigt er angivet til 2007, men at det fremgår af luftfotos, at ejendommen må være opført omkring 1999. Ejendommens tag er beklædt med asbestfri eternit-tagplader, der stammer fra 1999. Klageren anmeldte den 27/8 2019, at tagpladerne var revnede, smuldrede og var udskiftningsmodne. Den 20/9 2019 afviste selskabet at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold var nævnt i tilstandsrapporten. Da klageren var utilfreds med selskabets afgørelse, besigtigede taksatoren ejendommen den 19/11 2019, hvorefter selskabet fastholdt sin afgørelse.

Af tilstandsrapporten udfærdiget i forbindelse med klagerens køb af ejendommen fremgår bl.a.:

Tagets restlevetid:	<i>Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde 10 år eller længere.</i>
Note:	<i>Tabelopslag for tagets restlevetid er i dette tilfælde baseret på <u>tagbelægningen</u></i>
<i>Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:</i>	
<i>Tagbelægning: 10 år eller længere</i>	
<i>Undertag: taget er opført uden undertag</i>	
<i>Inddækning: 10 år eller længere</i>	
...	
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten	
1.1 Tagbelægning/rygning	K3
Tagbelægningen er udført med asbestfri tagplader og har begyndende nedbrydning langs kanter og på overflader. Det ses f.eks. mod nord. Note: Der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner.	

Klageren ønsker, at selskabet skal dække det anmeldte forhold. Klageren har blandt andet anført, at beskrivelsen af tagpladerne i tilstandsrapporten ikke er alarmerende og ikke har en alvorlig karakter.

Klageren har også anført, at "Der er intet beskrevet om revnede tagplader i seneste tilstandsrapport fra 2018, men derimod i tilstandsrapporten ... fra 2 april 2016, (hentet på boligejer.dk) ... der står skrevet: 'Tagplader er partielt med smuldrede pladekanter, med mindre afskalninger i bølgetoppe og der er 1 revnet tagplade ved skorstenen. Rygningsplader er generelt med revner og mindre afskalninger.' Dette er et alarmerende udsagn, idet der er beskrevet revner flere steder og endvidere bevidner det at tagbelægningen allerede i 2016 er nedbrudt med revner

flere steder, i modsætning til seneste udsagn fra tilstandsrapporten i 2018, hvor det beskrives nedtonet med 'Begyndende nedbrydning langs kanter og på overflader'. 'Begyndende nedbrydning' må ved almindelig sproglig forståelse tolkes som 'begyndende' og ikke 'ER nedbrudt'.

Klageren har herudover anført, at tagpladernes restlevetid er estimeret ud fra et opslag i "Huseftersynsordningens tabel for restlevetider" ud fra det fejlagtigt oplyste opførelsestidspunkt i 2007 og ikke ud fra tagpladernes alder fra 1999.

Selskabet har fastholdt sin afgørelse og har blandt andet anført, at den byggesagkyndige har givet en generel anmærkning vedrørende tagpladerne med karakteren K3, som er den hårdeste karakter, der findes, og at skuffede forventninger til alderen på en bygningsdel ikke er dækningsberettigende.

Af taksatorens besigtigelsesrapport af 19/11 2019 fremgår det, at "Ved gennemgang af taget kunne det konstateres at rygningen er krakeleret i overfladen og er fyldt med fine revner ... Udbedring kræver udskiftning ... En udskiftning af taget vil koste ... samlet ... 65.000 inkl. moms".

Ifølge forsikringsbetingelserne dækker forsikringen udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ifølge forsikringsbetingelserne dækker forsikringen ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Forsikringen dækker heller ikke fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Ankenævnet for Forsikring

10.

94817

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at dække omkostningerne til udskiftning af tagpladerne med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5 B.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det nævnes i tilstandsrapporten, at der er begyndende nedbrydning på tagpladernes overflade, og at klageren derfor efter nævnets opfattelse har haft mulighed for at tage forholdets karakter, betydning og omfang i betragtning før købet af ejendommen. Nævnet har også lagt vægt på, at den bygningsagkyndige har benyttet karakteren K3 vedrørende tagpladerne, og at karakteren K3 anvendes til at beskrive kritiske skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inde for overskuelig tid.

Nævnet har ikke kunnet lægge vægt på oplysningerne i tilstandsrapporten om tagets restlevetid, da fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag ikke omfattes af forsikringsdækningen, jf. forsikringsbetingelserne punkt 5 L.

Det, som klageren har anført om beskrivelsen i tilstandsrapporten fra 2016, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings