

Ankenævnet for Forsikring

Den 5. januar 2022 blev i sag nr. 96968:

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 1990. Klageren overtog ejendommen den 1/4 2018 på baggrund af tilstandsrapport af 27/11 2017. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: *Enfamilieshus*
Hustype: *Typehus 1985-1997*

Ejendommen: *Ejerbolig*

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	Beboelse / Overdækket terrasse	1990	1	176	0	0	163	0
3	B	Carport/udhus	1995	1	37	0	0	0	0
4	C	Udhus/skur	1995	1	10	0	0	0	0
5	D	Udhus/skur	2007	1	16	0	0	0	0

Oplysningerne i skemaet er ikke baseret på faktisk opmåling, men indhentet fra foreliggende materiale, herunder BBR-ejermeddelelse eller lignende. Alle bygninger er omfattet af huseftersynet. Bygningerne er opdelt i selvstændige litra, hver gang bygningers konstruktion, funktion eller opførelsesår skifter. Rigtigheden i opgørelsen af arealernes størrelse er ikke den bygningssagkyndiges ansvar.

...

Generel oplysning om forventet restlevetid for et tilsvarende tag af samme alder:

Den forventede restlevetid for hovedbygningens tag er ikke et konkret skøn af tagets restlevetid. Det er et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og anvendte byggematerialer. Der tages således ikke højde for særlige forhold, som taget har været udsat for, f.eks. slid fra vind og vejr, manglende vedligeholdelse, materialesvigt, uvejr. Eventuelle skader, som medfører, at tagets funktion vil svigte inden for overskueligt tid, omtales i tilstandsrapporten under pkt. A 1 Tagkonstruktion/ belægning/skorsten.

Et tag består normalt af tagbelægning, undertag og inddækning. Resultatet, som du kan finde nedenfor, er baseret på den del af bygningens tag, der ifølge tabellen har den korteste forventede restlevetid. Er der foretaget en delvis udskiftning af taget, f.eks. fordi det er en vinkel af bygningen, vil det være restlevetiden af den del af bygningens tag, der har den korteste restlevetid, der oplyses.

Ankenævnet for Forsikring

2.

96968

Tagets restlevetid : Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde mellem 5 og 10 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: mellem 5 og 10 år
Inddækning: 10 år eller længere

...

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse / Overdækket terrasse	
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K2	Grat- og rygningsmørtel/kit er revnet og faldet ud flere steder og rygninger ligger løst særligt til venstre for skorstenen. Note: Yderligere skadesudvikling må påregnes.
1.4 Hætter/Aftræk	K1	Aftrækskanaler i loftrum er ikke isolerede i fuldt omfang f.eks. emfang. Note: Der er ved besigtigelsen ikke konstateret følgeskader.
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Remender er afdækket forkert uden korrekt ventilation. Note: Der er konstateret trænedbrydning mod vest og syd.
1.6 Tagrender/tagnedløb	K1	Rendejernsholdere er rustangrebne. Note: Der vurderes ikke at være risiko for følgeskader.
1.10 Undertage/understrygning	K1	Undertag er løsthængende. Note: Forholdet skønnes ikke at give nærliggende risiko for skade.
	K3	Undertag er har enkelte huller. Note: Undertag er beskadiget i mindre omfang og der er risiko for følgeskader på de underliggende konstruktioner.

...

B	Carport/udhus	
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K2	Grat- og rygningsmørtel/kit er revnet og faldet ud flere steder og rygninger ligger løst. Note: Yderligere skadesudvikling må påregnes.
	K1	Tagsten ligger direkte på paptaget. Note: Hvilket kan medføre utætheder.
1.3 Skotrender/inddækninger	K2	Lægte i skotrende har trænedbrydning.
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Remender er afdækket forkert uden korrekt ventilation. Note: Der er konstateret trænedbrydning mod øst.
1.6 Tagrender/tagnedløb	K3	Tagnedløb mod øst er ikke ført til tagbrønd. Note: Et fugtigt miljø omkring fundament giver risiko for følgeskader på sokkel og tilstødende konstruktioner.
1.10 Undertage/understrygning	K3	Undertag forvitrer og smuldrer ved tagfod. Note: Der er risiko for opfugtning af de underliggende konstruktioner.

I klageskema af 15/6 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi anmelder 3 skader:

1. Alle aftrækskanaler samt mindst en af ventilationsstudserne mangler hæftning til undertaget (se fotos). To af aftrækskanaler mangler helt en kappe til hæftning til undertaget.

2. Samlingerne i undertaget ved tagryggen har ikke tilstrækkelig overlap (se fotos). Dette kan konstateres ved det meste af den synlige tagryg.

3. Undertaget smuldrer mange steder ved tagfod (se fotos) pga. manglende fodblik. Undertaget er ført direkte ud i tagrende næsten hele vejen rundt om huset.

Som udgangspunkt er alle parter, Tryg, deres samarbejdsselskab ... og os selv, enige om at de anmeldte skader eksisterer og var tilstede ved overtagelsen. Tvisten opstår i at [selskabets samarbejdspartner] og Tryg afviser dækning skaderne, men deres afvisningsgrundlag har mangler og fejl.

Tryg afviser alle de anmeldte forhold 1, 2 og 3 på baggrund af manglende skade eller nærliggende risiko for skade, da der ikke er synlige tegn på fugtindtrængning i tagkonstruktionen. Vi har gjort Tryg opmærksom på at deres egne forsikringsbetingelser også definerer værdiforringelse og funktionsnedsættelse som skader. Vi har gjort Tryk opmærksom at omfanget af de anmeldte skader netop giver betydelig værdiforringelse og funktionsnedsættelse, hvis vi sammenligner med tilstandsrapporten. Desværre har Tryg gentagende gange ignoreret dette og pure afvist forholdene pga. mangel på skade eller risiko for skade. Tryg har ikke taget stilling til vores anmeldelser af værdiforringelse og funktionsnedsættelse, og Trygs afvisningsgrundlag er dermed utilstrækkeligt.

Derudover, særligt med hensyn til det anmeldte forhold 3, så er dette ydermere en skade i sig selv. I deres egen skadesrapport skriver de at undertaget 'er nedbrudt', og vi selv beskriver det som smuldrende. Tilstandsrapporten beskriver tilmed en identisk skade i carporten, som beskrives som 'K3 [...] Der er risiko for opfugtning af de underliggende konstruktioner.'. Dvs. netop dette anmeldte forhold 3 er vurderet af en byggesagkyndig, som en skade samt med risiko for merskade. Vi har selvfølgelig gjort Tryg opmærksom på dette, men de har igen ignoreret dette og fastholder deres afvisning. Dermed er Trygs afvisning også fejlagtig mht. forhold 3.

Til sidst i klagesagen tilføjede Tryg endnu et afvisningsgrundlag. Tryk afviser forhold 1, 2 og 3 på baggrund af forkortet resterende levetid. Tryk påstår at skaderne i tilstandsrapporten forkorter undertagets levetid så meget, at taget måtte skulle forventes at skulle udskiftes ved husets overtagelse. Tryg kommer ikke med noget grundlag for denne påstand, og har ignoreret vores anmodning om et sådan grundlag.

I tilstandsrapporten skrives at undertaget har en restlevetid på 5-10 år. Vi har 2 skader i undertaget nævnt i tilstandsrapporten. Den ene skade er 'K1 Undertag er løsthængende. Note: Forholdet skønnes ikke at give nærliggende risiko for skade.'. Ifølge tilstandsrapporten er dette dermed ikke mere end en gene. Den anden skade er 'K3 Undertag er har enkelte huller. Note: Undertag er beskadiget i mindre omfang og der er risiko for følgeskader på de underliggende konstruktioner.'. Ifølge tilstandsrapporten har undertaget altså kun 'enkelte huller' som er beskadiget med 'i mindre omfang'. Der er intet i tilstandsrapporten, der skulle give anledning til at hele undertaget skal skiftes med det samme. Som altid har vi gjort Tryg opmærksom på dette, og de har ignoreret det og fastholder deres afvisning.

Derfor klager vi nu til jer.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg vil have alle 3 anmeldte forhold udbedret eller sådanne udbedringer finansieret."

Selskabet har i brev af 4/8 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"2.0 Indledning

Der klages over, at selskabet ikke kan tilbyde dækning for udbedringen af en række forhold ved klagers undertag over den tegnede ejerskifteforsikring.

Klager overtog ejendommen den 1. april 2018 (købsaftale fremlagt af klager), og tegnede med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring (bilag A policen) med betingelser 1601 med Ekstrasikring hos selskabet (bilag B betingelser 1601)

Til grund for forsikringen lå en tilstandsrapport udarbejdet den 27. november 2017 (fremlagt af klager).

3.0 Kort sagsfremstilling

Den 11. maj 2021 eller mere end 2 år efter overtagelsen af ejendommen, anmeldte klager (anmeldelse fremlagt af klager) følgende mangler ved undertaget:

1. aftrækshætter samt mindst 1 ventilationsstuds mangler vedhæftning til undertaget.
2. samlinger i undertag har ikke tilstrækkeligt overlap
3. undertag er ført i tagrende og mangler fodblik.

Selskabets samarbejdspartner besigtigede ejendommen den 12. juni 2020, og sendte den 22. juni 2020 taksators rapport til klager (fremlagt af klager).

Af denne rapport fremgår det blandt andet, at der ved besigtigelsen ikke blev konstateret fugtskader eller andre tegn på at konstruktionen skulle være utæt, og da der ikke var konstateret skader på grund af forholdene, blev dækningen afvist.

Den 30. juni 2020 modtog selskabets samarbejdspartner en mail fra klager, hvori klager gjorde indsigelser mod den trufne afgørelse (fremlagt af klager).

Denne henvendelse besvarede samarbejdspartneren den 14. juli 2020, hvor vi fastholdt, at der ikke var tale om dækningsberettigende forhold (fremlagt af klager).

Den 23. juli 2020 modtog selskabets samarbejdspartner en ny henvendelse fra klager, hvori klager gjorde indsigelser mod den trufne afgørelse (fremlagt af klager).

Denne henvendelse blev besvaret den 5. august 2020, hvor det blev fastholdt, at der ikke var konstateret skader på grund af forholdet. Herudover henledte selskabets samarbejdspartner klagers opmærksomhed på tilstandsrapportens oplysninger omkring restlevetid for undertaget. Samtidig henviste samarbejdspartneren til Trygs Klageansvarlige afdeling (fremlagt af klager).

Den 16. november 2021 rettede klager henvendelse til Trygs klageansvarlige afdeling (fremlagt af klager).

Denne henvendelse besvarede selskabet en 9. december 2020 (fremlagt af klager). I denne besvarelse fastholdt selskabet, at forholdet ikke opfyldte definitionen på en dækningsberettigende skade. Samtidig meddelte selskabet, at klager på baggrund af oplysningerne om undertagets restlevetid, sammenholdt med anmærkninger i tilstandsrapporten, burde have kunnet indse, at undertaget skulle udskiftes inden for en kort tidshorisont.

Den 12. marts 2021 modtog selskabet en ny henvendelse fra klager (fremlagt af klager), og denne henvendelse besvarede selskabet den 18. maj 2021 (fremlagt af klager).

Herefter blev sagen indbragt for nævnet.

4.0 Købsaftalen

Der er ikke i købsaftalen oplysninger af betydning for vurderingen af sagen.

5.0 Tilstandsrapporten

Af tilstandsrapporten fremgår følgende af betydning for vurderingen af sagen:

...

6.0 Bygningen

Der er tale om et traditionelt opført typehus fra perioden 1985 – 1997. Ejendommen er opført i 1990, med en tilbygning med carport fra 1995.

7.0 Betingelserne.

I betingelsernes pkt. 3.1 er en dækningsberettigende skade defineret som en række fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Herudover dækker forsikringen forhold, der indebærer en nærliggende risiko for skader, som defineret i betingelserne.

Det er en forudsætning for dækningen at forholdet var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

7.1 undtagelser for dækningen

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

Af betingelsernes pkt. 5.2 fremgår det, at forsikringen blandt andet ikke dækker forhold vedrørende bygningens lovlighed i henhold til servitutter eller lovlighed i forhold til offentlige forskrifter, medmindre der er sket en skade eller er nærliggende risiko for skader, som defineret i betingelserne.

Forsikringen dækker i henhold til pkt. 5.7 ikke forhold, der alene består i udløb af materials sædvanlige levetid.

Af betingelsernes pkt. 5.8 fremgår det, at forsikringen ikke dækker fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag.

8.0 Bevisbyrde

Efter dansk rets almindelige bevisbyrderegler er det den, der rejser et krav mod andre, der skal dokumentere, at kravet er berettiget og sandsynliggøre størrelsen og rigtigheden af sit krav. I relation til krav mod forsikringsselskaber er denne regel lovfæstet i Forsikringsaftalelovens § 22.

9.0 Vores vurdering

Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at klager mere end 2 år efter overtagelsen af ejendommen anmeldte en række mangler ved bygningens undertag.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at i betingelserne er en dækningsberettigende skade defineret som en række fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

For god ordens skyld skal det oplyses, at der med begrebet Ejendommens værdi, ikke er tænkt på ejendommens økonomiske værdi, men på ejendommens værdi som ejendom. Der kan i den forbindelse henvises til nævnets kendelser nr. 96201 (bilag C), hvor nævnet i præmisserne redegør for begrebet ejendommens værdi, samt kendelserne 94721 (bilag D) og 93332 (bilag E), som der henvises til i kendelsen.

Ejerskifteforsikringen dækker således ikke mangler ved ejendommen, men alene forhold, der opfylder ovennævnte definition på en dækningsberettigende skade.

Ejendommen blev besigtiget den 12. juni 2020, og som det fremgår af rapporten, kunne manglerne ved undertaget konstateres; men disse mangler havde ikke medført en skade, og henset til, at undertaget efter det oplyste havde eksisteret i omkring 25 år, finder selskabet det ikke dokumenteret, at der på grund af de anførte mangler, er nærliggende risiko for skader.

Det fastholdes, at det forhold at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, eller med andre ord, at der er mangler ved bygningsdelen, ikke i sig selv kan anses for en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Afgørende er om skadebegrebet er opfyldt.

Der henvises i den forbindelse til nævnets kendelse nr. 93008 (bilag F) og 92251 (bilag G) nævnt i bilag F.

Idet klager ikke har løftet sin bevisbyrde for, at der er sket en skade eller er nærliggende risiko for skader, som defineret i betingelserne, må vi fastholde, at der ikke kan tilbydes dækning for udbedring af de anførte mangler.

Herudover er det fortsat vores opfattelse, at klager, via oplysningerne i tilstandsrapporten har været advaret om, at der indenfor en overskuelig tid, måtte foretages udskiftning af undertaget.

Af tilstandsrapportens punkt generelle oplysninger om forventet restlevetid for et tilsvarende tag af samme alder, fremgår det blandt andet, at undertaget vurderes at have en restlevetid på 5-10 år.

Vurderingen af restlevetiden foretages på baggrund af et tabelopslag, og den forventede restlevetid er ikke et konkret skøn af tagets restlevetid. Der er således ikke i vurderingen taget hensyn til eventuelle oplysninger eller anmærkninger i tilstandsrapporten vedrørende undertaget.

Det er selskabets opfattelse, at de anmærkninger, der er i tilstandsrapporten (se nedenfor) vedrørende undertaget medfører, at den forventede konkrete restlevetid på undertaget er markant forkortet, og at udskiftning af undertaget må betragtes som en del af den almindelige vedligeholdelse af ejendommen.

For god ordens skyld henledes nævnets opmærksomhed på, at i henhold til betingelsernes pkt. 5.8 dækker forsikringen ikke fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag.

Af tilstandsrapportens pkt. A. A.1.10 fremgår det, at undertaget er løsthængende (K1), med en note om, at forholdet ikke skønnes at give nærliggende risiko for skader, og at undertaget er med enkelte huller (K3), med en note om, at undertaget er beskadiget i mindre omfang, og der er risiko for følgeskader på de underliggende konstruktioner.

I tilstandsrapportens pkt. B. A.1.10 fremgår det, at undertaget er forvitret og smuldrer ved tagfod (k3) med en note om, at der er risiko for opfugtning af de underliggende konstruktioner.

For god ordens skyld henledes nævnets opmærksomhed på, at der i henhold til taksatorrapporten ikke er konstateret tegn på opfugtning, samt at der ikke er nærliggende risiko for skader på grund af de anmeldte mangler.

Den bygningssagkyndige har således både vedrørende bygning A og B konstateret og beskrevet kritiske forhold ved undertaget, som kan medføre, at der sker skader på andre bygningsdele.

Det er selskabets opfattelse, at det på baggrund af disse beskrivelser må have stået klager klart, at undertagets funktion risikerer at svigte inden for overskuelig tid, jfr. definitionen af karakteren K3, samt at udbedringen af dette ville indebære en udskiftning af undertaget.

Ud fra disse betragtninger er det selskabets opfattelse, at undertagets kondition ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, selvom der ikke i rapporten er påpeget de konkrete fejl.

Et forhold er i henhold til betingelserne klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Idet klager på baggrund af beskrivelserne i tilstandsrapporten har fået oplyst, at undertagets funktion svigter inden for overskuelig tid og at dette svigt vil medføre skade på andre bygningsdele, er undertagets tilstand ikke klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

8.0 Sammenfattende

Sammenfattende er det selskabets opfattelse at:

- Det ikke er dokumenteret, at de påpegede mangler ved undertaget har medført en skade, som defineret i betingelserne
- Det ikke er dokumenteret, at de påpegede mangler ved undertaget indebærer en nærliggende risiko for skader, som defineret i betingelserne
- Manglerne derfor ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade

- Undertagets tilstand ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, uagtet at de konkrete mangler ikke er beskrevet i rapporten
- Klager på baggrund af den anførte restlevetid, sammenholdt med oplysningerne i tilstandsrapporten, burde have kunnet forudse, at undertaget skulle skiftes indenfor overskuelig tid.
- Sagen er sammenlignelig med kendelse nr. 94721 (bilag D), hvor der ligeledes var konstateret fejl ved et undertag/undertagslignende konstruktion, uden skader, og hvor nævnet fandt, at udskiftningen af undertaget ikke var omfattet af ejerskifteforsikringen."

Klageren har i brev af 23/8 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Svar til forsikringsselskabet

I Trygs seneste svar fra 4/8 fremlægger Tryg deres grunde til deres afvisning af sagen. Dette svar er (desværre) stadig mangelfuldt: Tryg tager stadig ikke stilling til den nedsatte funktionsdygtighed af undertaget ej heller om hvorvidt anmeldte forhold 3 er en skade i sig selv. Trygs svar er desuden fejlagtigt: i deres argument for nedsat restlevetid på undertaget bruges en irrelevant skade fra tilstandsrapporten. Til sidst skal det være sagt, at det er første gang vi (husejere) har hørt at 'bygningens værdi' skal forstås som byggeteknisk værdi og ikke økonomiske værdi. Alle punkter er beskrevet i detaljer nedenunder.

1. Nedsat funktionsdygtighed

Nævnet må gerne bemærke, at Tryg ikke har forholdt sig til nedsat funktionsdygtighed, på trods af vores gentagende oplysning til dem.

Vores undertag har huller som følge af de anmeldte skader og er dermed delvist utæt! Et hul/let/utæt undertag har selvsagt nedsat funktionsdygtighed. Undertagets funktion er en **ekstra sikring** imod indtrængning af vand og sne. Uden et tæt undertag har vores hus en ufuldstændig sikring imod vind og vejr. Vores undertag er funktionsmæssigt ubrugeligt(!) omkring de anmeldte skader.

2. Forhold 3 er en skade i sig selv.

Nævnet må gerne bemærke, at Tryg ikke har forholdt sig til forhold 3 som en skade, på trods af vores gentagende oplysning til dem.

Undertaget er ødelagt omkring hele tagrenden! Dette er selvsagt en skade, som er forårsaget af manglende fodblik omkring tagfod. Som nævnt før er en lignende skade på carporten også nævnt i tilstandsrapporten som en K3'er. I tilstandsrapporten bemærkes det også, at sådan en skade har risiko for yderligere skade i de underliggende konstruktioner.

Det er bemærkelsesværdigt at Tryg ikke forholder sig til denne anmeldte skade, når de fejlagtigt benytter selv samme K3'er i deres argumentation for undertagets restlevetid.

3. Undertagets restlevetid.

Tryg benytter 3 skader nævnt i tilstandsrapporten til at underbygge deres vurdering af undertagets restlevetid. Men én af de benyttede skader befinder sig på carporten, som er bygget på et andet tidspunkt og er lavet af en helt anden type undertag end huset. Tryg har vidst dette, da de i deres første rapport nævner at carporten er en senere tilbygning til huset, men Tryg er tydeligvis kommet til at lave en fejl. Tryg kan ikke bruge denne skade på carporten som argument for husets undertag.

Tilbage står Tryg med 2 skader nævnt i tilstandsrapporten: en K1'er og en K3'er, hvori at K3'eren beskrives som 'enkelte huller [...] i mindre omfang'. Endvidere har Tryg ikke kunne beskrive med nogen som helst detaljer omkring, hvorfor netop disse skader skulle give anledning til en forkortet restlevetid på undertaget.

Det skal også nævnes, at hvis Tryg havde til hensigt at afvise alle skader på undertaget, så skulle de have tilføjet undertaget til undtagelserne i forsikringsbetingelserne ved oprettelse. Så havde vi (husejere) være blevet gjort opmærksomme på deres hensigt fra starten.

Dette bliver en vurderingssag for nævnet. Jeg vil gerne have at nævnet lægger vægt på at Tryg fejlagtigt har medregnet en ekstra K3'er i deres vurdering, samt at Tryg ikke har kunne begrunde hvorfor undertaget skulle have nedsat restlevetid. Dette stemmer også overens med, at vi som husejere heller ikke har haft denne opfattelse af restlevetiden. Til sidst må nævnet gerne bemærke, at Tryg har valgt ikke at tilføje undertaget til forsikringens undtagelser. Derved har Tryg ikke på forhånd givet udtryk for, at de ville afvise alle skader anmeldt på undertaget.

4. Bygningens værdi

I tidligere nævns afgørelser har nævnet benyttet tidligere afgørelser i huseftersynsordningen som argument for at 'bygningens værdi' skal forstås som byggeteknisk værdi. Da vi (husejere) købte vores ejerskifteforsikring er vi ikke blevet gjort opmærksom på at sådanne tidligere afgørelser kan ændre ords betydning radikalt fra deres normale betydning i daglig tale. Ligesom klagerne i bilag C, D og E, så har vi læst betingelserne som lægmænd, og ikke overraskende har vi læst ordene 'bygningens værdi' og har forstået det som økonomisk værdi. Specielt når ordet 'brugbarhed' står lige ved siden af, som et separat led. Endvidere er jeg stadig ikke sikker på hvad byggeteknisk værdi er; er det bare et andet ord for brugbarhed?

Som eksperiment har jeg tastet 'bygningens værdi' ind i Google og her modtager masser af resultater, der henviser til den økonomiske værdi. I daglig tale ville jeg altid forstå ordet 'værdi' som økonomisk værdi. Bilag C, D og E kan betragtes som dokumentation for at 'bygningens værdi' nemt kan misforstås som økonomisk værdi. I sidste ende er det jo økonomisk dækning jeg har købt med min ejerskifteforsikring. Uden en ejerskifteforsikring ville jeg jo skulle betale for alle udbedringer selv.

Nævnet må gerne bemærke at dette forståelsesproblem har eksisteret i lang tid. Nævnet nævner selv (bilag E) tidligere afgørelser i betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen. Jeg går ud fra at dette indeholder afgørelser fra før år 2010. På trods af denne veldokumenteret misforståelse, så benytter forsikringsselskaberne stadig denne ordsammensætning efter så lang tid. Det får betingelserne til at lyde som om, at de dækker mere end de reelt gør, og det er derfor ikke fair overfor kunderne.

Når netop forståelsen af ordet 'værdi' har en så afgørende betydning, så burde forsikringsselskaberne have udbedret deres betingelser. Specielt når den faktiske betydning er så radikal anderledes end betydningen i daglig tale. Her skal også bemærkes at udbedringen kunne have været så småt som at skrive 'bygningens byggetekniske værdi', og vi kunne have undgået en masse misforståelser.

Jeg vil gerne have at nævnet tager stilling til dette spørgsmål igen. Her vil jeg gerne have at nævnet lægger vægt på, at betingelser skal være forståelige for kunden frem for forsikringselskabet. Det vil sige at en sætning, der nemt kan misforstås, må komme kunden til gode.

Bemærk at dette spørgsmål ikke har afgørende betydning for dækningsgrundlaget. Det økonomiske værditab er kun et argument sideløbende med funktionsnedsættelse og skade. Resten af vores tidligere argumentation er i sig selv nok til dækning af de anmeldte skader."

Selskabet har i brev af 9/9 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvis henledes nævnets opmærksomhed på, at tilstandsrapporten blev udarbejdet den 27. november 2017.

På baggrund af tabelopslag har den bygningssagkyndige vurderet at undertagets resterende restlevetid udgør 5-10 år.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at bygningerne incl. carporten er opført i 1990 (bilag H).

Det er fortsat vores opfattelse, at klager ikke har dokumenteret, at undertagets tilstand på overtagelsestidspunktet, bortset fra anmærkningerne i tilstandsrapporten, afveg i et sådant omfang fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende undertage af samme alder, at bygningens værdi og brugbarhed er nævneværdig nedsat.

Vedr. klagers pkt. 1.

Vi finder det fortsat ikke dokumenteret, at taget og herunder undertagets funktion som klimaskærm er eller på overtagelsestidspunktet var væsentlig nedsat. Dette begrundes i, at hvis det var tilfældet, ville der nu mere end 30 år efter opførelsen af ejendommen kunne konstateres tegn på fugt i tagrummet.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at klager på tidspunktet for anmeldelsen havde ejet ejendommen i mere end 2 år.

Vedrørende klagers pkt. 2.

Af taksatorrapporten fremgår blandt andet følgende vedrørende forhold 3:

Forhold nr. 3:

Undertaget er mange steder ført ud over tagrenden, og er nedbrudt, men der er ikke nedbrydning af undertaget inden under tegltaget, hvor det ikke har været udsat for vind og vejr.

Den nedbrydning, der er af undertaget er således alene i den del af undertaget, der gik ud over vingeteglernes slutning, og ned i tagrenden.

Der kunne som nævnt ikke konstateres nedbrydning under teglstenene, og vi finder det derfor ikke dokumenteret, at nedbrydningen af undertaget, der ikke har ligget under teglstenene har medført en skade eller indebærer en nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

Vedrørende klages pkt. 3.

Når det i tilstandsrapporten er beskrevet, at undertaget er løsthængende, samt at det har huller, er klager advaret om, at undertaget har skader. Så meget desto mere vedrørende hullerne, idet disse havde karakteren K3, og oplysninger om, at der er risiko for følgeskader på de underliggende konstruktioner.

Sammenholdes disse oplysninger med oplysningerne om restlevetiden i henhold til tabelopslag, burde klager have kunnet forudse, at undertaget skulle skiftes inden for overskuelig tid.

Det er endvidere selskabets opfattelse, at et løsthængende undertag, hvor der allerede er konstateret huller i, har en kortere restlevetid, end et undertag, hvor der ikke er anmærkninger i tilstandsrapporten.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at den byggesagkyndige alene skal beskrive forhold, der afviger fra tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, jfr. blandt andet tilstandsrapporten side 3 nederst.

Sammenfattende må vi fastholde, at klager var advaret om undertagets generelle tilstand var således, at der inden for overskuelig tid måtte forventes en udskiftning af samme.

Vedrørende klagers pkt. 4

Til nævnets orientering kan vi oplyse, at betingelser 1601 herunder især skadedefinitionen er udarbejdet i overensstemmelse med Bekendtgørelse nr. 13. af 12. januar 2012.

Eller med andre ord er betingelserne udarbejdet i overensstemmelse med lovgivers ønske og ordlyd.

Til grund for denne bekendtgørelse lå en betænkning fra Justitsministeriet, betænkning nr. 1520 årgang 2010.

Skadebegrebet, og udtrykket Bygningens værdi er nærmere gennemgået i dele af betænkningen, og det er fortsat selskabets opfattelse, at nævnets kendelser Bilag C, D og E er i overensstemmelse med betænkningen og bekendtgørelsens definition af en dækningsberettigende skade.

Herudover fastholdes det tidligere fremførte i sin helhed."

Klageren har i brev af 13/9 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabets resvar d. 9. sept. 2021 har desværre stadig fejl og mangler, som igen giver anledning til kommentarer.

Indledningsvis skriver Tryg at carporten er opført sammen med huset (iflg. bilag H) i 1990. Dette er dog kun delvist sandt. Til Tryg og nævnets oplysning, i de oprindelige tegninger er carporten separat fra hovedbygningen. Nu er carporten bygget sammen med huset. Det vil sige at carporten er efterfølgende bygget om med helt nyt tag. Trygs ([selskabets samarbejdspartners]) egen rapport (se dok. 2020-06-22_Rapport_Afvisning_på_dækning) siger også dette, og at dette er sket i 1995.

Vedr. pkt. 1.

Vi vil gerne have at nævnet lægger vægt på at Tryg ignorer samspillet mellem tag og undertag. Et undertag er selvsagt kun brugbart som klimaskærm, hvis det skærmer under hele taget.

Et fungerende undertag kan tåle en revnet teglsten (som for eks. efter en storm); Det kan vores undertag ikke. Et fungerende undertag kan tåle at nogle teglsten bliver lagt lidt skævt (som ved reparationer og lign.); Det kan vores undertag ikke. Vores undertag er ikke brugbart ved de anmeldte skader.

Yderligere, ved tagfoden er undertaget den eneste beskyttelse imod regn og sne, da teglstene ikke dækker her, og ved tagfoden er undertaget gået i stykker. De underliggende tagkonstruktioner ved tagfoden er dermed utilstrækkeligt beskyttet.

Til sidst vil jeg gerne have nævnet lægger mærke til, at Tryg i sagens natur påstår, at huller i undertaget er ligegyldigt. Det er min opfattelse at et undertag skal være fri for huller, for at være brugbart.

Vedr. pkt. 2.

Jeg vil gerne have at nævnet lægger vægt på formuleringen på den identiske skade ved carport:

1.10 Undertage/understrygning	K3	Undertag forvitrer og smuldrer ved tagfod. Note: Der er risiko for opfugtning af de underliggende konstruktioner.
-------------------------------	----	--

Undertaget er gået i stykker ved tagfod; Det er selvsagt en skade i sig selv.

Vedr. pkt. 3

Selskabet nævner følgende forhold i tilstandsrapporten:

1.10 Undertage/understrygning	K1	Undertag er løsthængende. Note: Forholdet skønnes ikke at give nærliggende risiko for skade.
	K3	Undertag er har enkelte huller. Note: Undertag er beskadiget i mindre omfang og der er risiko for følgeskader på de underliggende konstruktioner.

Vi vil gerne have at nævnet lægger vægt på at Tryg totalt ignorerer noterne beskrevet ovenfor.

K1'eren giver tydeligvis ikke anledning til risiko for skade. K3'eren er tydeligvis kun i mindre omfang. Ved at ignorere disse noter får Tryg situationen til at lyde meget værre end det reelt står beskrevet.

Det er min opfattelse at Tryg endnu ikke har dokumenteret, at tilstandsrapporten beskriver et undertag der skulle have været skiftet ved overtagelse.

Vedr. pkt. 4

Ankenævnet for Forsikring

13.

96968

Jeg har ingen yderligere kommentarer. Jeg fastholder dog at denne formulering er til selskabets fordel, da den tydeligt giver anledning til at tro, at ejerskifteforsikringen dækker mere (økonomisk værdi) end den reelt gør."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af klagerens anmeldelse af 11/5 2020 til selskabet fremgår bl.a.:

"Jeg vil gerne anmelde nogle mangler til ejerskifteforsikringen.

Jeg har fået konstateret disse mangler i undertaget:

1. Alle aftrækskanaler samt mindst en af ventilationsstudserne mangler hæftning til undertaget (se fotos). To af aftrækskanaler mangler helt en kappe til hæftning til undertaget. På sigt kan det lede til utætheder og skader i tagkonstruktionen.
2. Samlingerne i undertaget ved tagryggen har ikke tilstrækkelig overlap (se fotos). Det kan konstateres ved meget af det synlige tagryg. Dette kan ligeledes ende med utætheder og skader på tagkonstruktionen.
3. Undertaget er ført i tagrende næsten hele vejen rundt om huset, og det smuldrer mange steder ved tagfod (se fotos) pga. manglende fodblik. Dette gælder altså også steder, der ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Risikoen er skade på de underliggende konstruktioner."

Af selskabets taksatorrapport af 22/6 2020 fremgår bl.a.:

"Beskrivelse og vurdering af forhold:

Der ligger 2 forskellige slags undertag på huset, primært delt op i den østlige side og den vestlige side af taget. Årsagen til dette skal formentlig findes i at der i 1995 blev tilbygget en carport på husets østlige side, og man i den forbindelse har været nødvendigt til at skifte undertaget.

Forhold nr. 1:

Der kunne konstateres, at der er flere ventilationsstudse der ikke er fuldt vedhæftede til undertaget.

Forhold nr. 2:

Der er flere steder hvor der ikke er lavet overlap på undertaget ved tagryggen da man har skiftet undertaget på den østlige side af huset.

Forhold nr. 3:

Undertaget er mange steder ført ud over tagrenden, og er nedbrudt, men der er ikke nedbrydning af undertaget inden under tegltaget, hvor det ikke har været udsat for vind og vejr.

Under besigtigelsen, sås der ingen tegn på fugtskader eller andre tegn på at konstruktionen er utæt. Ud fra oplysningerne har tilbygningen stået sådan i omkring ca. 25 år. I denne periode har der været flere voldsomme skybrud og kraftig nedbør, så undertaget opfylder sin funktion som undertag for teglstenstaget.

Jf. forsikringsbetingelserne pkt. 3.1 er der ikke sket nogen skader grundet manglerne på undertaget, ud fra perioden tilbygningen har stået der og besigtigelsen vurderes der heller ikke nærliggende risiko for skader grundet de nævnte mangler.

Ejendommen er overtaget d. 1 april 2018. jf. forsikringsbetingelserne pkt. 3.4 er der en tidsmæssig forudsætning, forholdet/skaden skal have været til stede ved overtagelsen. Da der ved besigtigelsen ikke er konstateret nogle skader på de underliggende konstruktioner og heller ikke vurderes nærliggende risiko herfor, vurderes forholdet ikke at opfylde betingelserne.

Til information kan det oplyses, at forhold der vedrører overholdelse af servitutter, anvisninger, reglement osv. ikke udgør et dækningsberettiget forhold. Jf. betingelserne pkt. 5.2

Med henvisning til ovenstående er de anmeldte forhold omkring undertaget ikke omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring."

Af forsikringsbetingelserne 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.

...

5. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

5.1 Forhold nævnt i en rapport

Forhold, som 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 ufyldestående, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

5.2 Tilsidesættelse af offentlige forskrifter

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. dog afsnit 3.2 og 3.3 samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3.1.

...

5.7 Udløb af sædvanlig levetid for materialer

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

5.8 Fejlagtig angivelse af tagets restlevetid

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

5.9 Forhold, der skyldes manglende udbedring

Følgeskader, der skyldes forhold, som sikrede burde have udbedret på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, og derved havde forhindret skaden i at opstå."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1990. Klageren overtog ejendommen den 1/4 2018. Den 11/5 2020 anmeldte han forhold ved undertaget. Af skadeanmeldelsen fremgår det, at aftrækshætter samt mindst en ventilationsstuds mangler vedhæftning til undertaget, at samlinger i undertaget ikke har tilstrækkeligt overlap og at undertaget er ført i tagrenden og mangler fodblik.

Klageren ønsker dækning til udbedring af de anmeldte forhold. Derudover ønsker han nævnets stillingtagen til forståelsen af ordet "værdi" i forsikringsbetingelserne, idet han mener, at betingelserne skal være klart forståelige for kunden.

Klageren har anført, at de anmeldte forhold ikke er omtalt i tilstandsrapporten. Forholdene har medført en betydelig værdiforringelse og funktionsnedsættelse af ejendommen, idet undertaget har flere huller og dermed ikke længere fungerer som sikring mod indtrængende vand og sne. Han har anført, at undertaget er ført i tagrenden og mangler fodblik, hvilket i sig selv udgør en skade, idet hele undertaget omkring tagrenden er ødelagt. Han har henvist til selskabets taksatorrapport, hvori det er anført, at undertaget er nedbrudt. Han har videre anført, at undertaget har en restlevetid på 5-10 år ifølge tilstandsrapporten, og at tilstandsrapporten ikke indeholder oplysninger, der gav anledning til at udskifte undertaget allerede ved overtagelsen.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har dokumenteret, at undertagets tilstand på overtagelsestidspunktet – bortset fra anmærkningerne i tilstandsrapporten – afveg fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende undertage af samme alder. Bygningens værdi og brugbarhed er derfor ikke nævneværdigt nedsat. Ved selskabets besigtigelse blev

manglerne ved undertaget konstateret. Selskabet har anført, at forholdene ikke har medført skader, og at undertaget ikke er nedbrudt under tagstenene, men alene hvor det går ud i tagrenden. Selskabet har videre anført, at klageren i tilstandsrapporten har været advaret mod, at der inden for en overskuelig tid måtte foretages udskiftning af undertaget.

I tilstandsrapporten af 27/11 2017 under punkt "1.10 Undertage/understrygning" for bygning A – beboelsen – er det oplyst med karakteren K1, at "undertag er løsthængende. Note: Forholdet skønnes ikke at give nærliggende risiko for skade" og med karakteren K3, at "undertag er har enkelte huller. Note: Undertag er beskadiget i mindre omfang og der er risiko for følgeskader på de underliggende konstruktioner".

Det er videre i tilstandsrapporten under punkt "1.10 Undertage/understrygning" for bygning B – carporten – oplyst med karakteren K3, at "undertag forvitrer og smuldrer ved tagfod. Note: Der er risiko for opfugtning af de underliggende konstruktioner".

Af selskabets taksatorrapport af 22/6 2020 fremgår det, at "der ligger 2 forskellige slags undertag på huset, primært delt op i den østlige side og den vestlige side af taget. Årsagen til dette skal formentlig findes i, at der i 1995 blev tilbygget en carport på husets østlige side, og at det i den forbindelse har været nødvendigt at skifte undertaget.

Forhold nr. 1: Der kunne konstateres, at der er flere ventilationsstudse, der ikke er fuldt vedhæftede til undertaget.

Forhold nr. 2: Der er flere steder, hvor der ikke er lavet overlap på undertaget ved tagryggen, da man har skiftet undertaget på den østlige side af huset.

Forhold nr. 3: Undertaget er mange steder ført ud over tagrenden og er nedbrudt, men der er ikke nedbrydning af undertaget inden under tegltaget, hvor det ikke har været udsat for vind og vejr.

Under besigtigelsen sås der ingen tegn på fugtskader eller andre tegn på at konstruktionen er utæt. Ud fra oplysningerne har tilbygningen stået sådan i omkring ca. 25 år. I denne periode har der været flere voldsomme skybrud og kraftig nedbør, så undertaget opfylder sin funktion som

undertag for teglstenstaget. Jf. forsikringsbetingelserne pkt. 3.1 er der ikke sket nogen skader grundet manglerne på undertaget, ud fra perioden tilbygningen har stået der og besigtigelsen vurderes der heller ikke nærliggende risiko for skader grundet de nævnte mangler. Ejendommen er overtaget d. 1 april 2018. jf. forsikringsbetingelserne pkt. 3.4 er der en tidsmæssig forudsætning, forholdet/skaden skal have været til stede ved overtagelsen. Da der ved besigtigelsen ikke er konstateret nogle skader på de underliggende konstruktioner og heller ikke vurderes nærliggende risiko herfor, vurderes forholdet ikke at opfylde betingelserne".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, at "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 bygningsens 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".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 5.1 fremgår det, at forsikringen ikke dækker "forhold, som 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 en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 5.7 fremgår det, at forsikringen ikke dækker "forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid", og af punkt 5.8 fremgår det, at forsikringen ikke dækker "fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag".

Nævnet bemærker, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er klageren, der skal bevise, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved bygningen, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet bemærker også, 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 skadedefinition er opfyldt.

Nævnet bemærker videre, at tilstandsrapportens angivelse af "forventet restlevetid" for undertaget beror på et tabelopslag og ikke den bygningssagkyndiges konkrete skøn for det pågældende tag. Dette fremgår udtrykkeligt af tilstandsrapporten. Hvis den bygningssagkyndige konstaterer skader på undertaget, skal disse angives under den almindelige "registrering af bygningens tilstand". Af forsikringsbetingelsernes punkt 5.8 fremgår det, at forsikringen ikke dækker "fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag.". Det kan derfor ikke i sig selv føre til et krav på forsikringsdækning, at ejendommens undertag ikke måtte holde så længe som angivet under "forventet restlevetid" for taget.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har godtgjort, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen var forhold ved ejendommens tagkonstruktion, herunder undertaget, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren i tilstandsrapporten er advaret om alvorlige og kritiske forhold, der kan give utætheder i taget. Det fremgår med karakteren K1 af tilstandsrapportens punkt 1.10, at "undertag er løsthængende. Note: Forholdet skønnes ikke at give nærliggende risiko for skade" og med karakteren K3, at "undertag er har enkelte huller. Note: Undertag er beskadiget i mindre omfang og der er risiko for følgeskader på de underliggende konstruktioner".

Ankenævnet for Forsikring

19.

96968

Nævnet har også lagt vægt på, at det af selskabets taksatorrapport af 22/6 2020 fremgår, at der ved besigtigelsen ikke kunne ses tegn på fugtskader eller andre tegn på en utæt konstruktion.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren først har anmeldt forholdet ca. 2 år efter overtagelsen af ejendommen, og at ejendommens undertag har eksisteret i mange år. Nævnet bemærker, at det af selskabets taksatorrapport af 22/6 2020 fremgår, at der ligger to forskellige slags undertag på huset, og at årsagen til dette formentligt skal findes i, at der i 1995 blev tilbygget en carport på husets østlige side.

Hvad angår et eventuelt økonomisk værditab som følge af forholdene vedrørende tagkonstruktionen, er det nævnets opfattelse, at der med begrebet "ejendommens værdi" i ejerskifteforsikringens skadedefinitions forstand i betingelsernes punkt 3.1 først og fremmest menes ejendommens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi. Forsikringen dækker omkostningerne ved udbedring af skader, der er omfattet af ejerskifteforsikringen, men dækker efter nævnets opfattelse ikke økonomiske værditab i øvrigt. Nævnet henviser til kendelserne i sagerne nr. 96201, 94721 og 93332.

Det, som klageren i øvrigt har anført, 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

Ankenævnet *for* Forsikring

20.

96968