

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 2. november 2022 blev i sag nr. 97823:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med basis dækning. Den forsikrede ejendom – et sommerhus – er opført i 1972. Klageren overtog ejendommen den 28/7 2017 på baggrund af tilstandsrapport af 14/7 2017. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Vigtige oplysninger om huseftersyn

...

Huseftersyn bliver udført af en bygningssagkyndig, som Sikkerhedsstyrelsen har beskikket. Den bygningssagkyndige repræsenterer hverken køber eller sælger. Hans opgave er at give et professionelt og uvildigt billede af bygningens synlige skader.

Bygningssagkyndige er fagfolk, som har mindst fem års erfaring med bygningsundersøgelser eller tilsyn med byggeri, og som har fået en efteruddannelse i reglerne for huseftersyn. Beskikkelsen kræver desuden, at den bygningssagkyndige har en gyldig ansvarsforsikring, som kan dække fejl begået i tilstandsrapporten i mindst 5 år.

Den bygningssagkyndiges gennemgang af huset tager udgangspunkt i huse af tilsvarende alder og type - og altså ikke et nyt hus. Du skal derfor være opmærksom på, at forhold, som er almindelige for disse huse, ikke nødvendigvis nævnes som skader i tilstandsrapporten. Disse almindelige forhold ved hustypen kan du i stedet læse mere om i den generelle hustypebeskrivelse, som er vedlagt.

Hvis du er utilfreds med din tilstandsrapport

Den bygningssagkyndige bør finde alle synlige skader og forhold, som kan give skader. Du kan naturligvis klage, hvis den sagkyndige har overset synlige skader eller lavet andre fejl, så tilstandsrapporten giver et forkert indtryk af huset.

Ankenævnet for Forsikring

2.

97823

Du kan klage til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, som behandler klager fra både købere og sælgere over tilstandsrapporter, som er udarbejdet af beskikkede bygningssagkyndige. Du skal dog forelægge din klage for den bygningssagkyndige, inden du klager til nævnet.

Du kan læse om reglerne for klager og hente et klageskema på www.husklage.dk eller ved at ringe til nævnet på tlf. 33 92 29 00.

...

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A	Sommerhus	
A.	Primære bygningsdele	

9. Løfter/etageadskillelser		
9.2 Loftbeklædning	K1	Løfter midt i stue hænger lidt. Vurderes at være del af tagkonstruktion fra oprindelig bygning.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

1.3

Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne? Ja.

Hvis ja, hvilke og hvornår?

Nyt tag. Ny beklædning på huset. Nyt bad. Nye vinduer. Nyt værelse. Carport og skur. Fra 2002 - 2010."

I klageskema af 28/1 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi købte sommerhuset i 2017. Grundet nogle omstændigheder måtte vi sælge det i 2019. Vi fik lavet ny elrapport og tilstandsrapport, som viste flere fejl og mangler end den rapport, som blev lavet i 2017. Blandt andet var hele taget på carport (hældningen på carport) slet ikke nævnt. For at lave denne K3 skal hele taget laves om med den korrekte hældning eller hele ny tagbeklædning. Der var underliggende risiko for skader. Men det vil ejerskifteforsikringen ikke dække. Derudover er der i tilstandsrapporten fra 2017 nævnt en K1 på loftet i stue, som bøjer, ikke noget alvorligt. Men i 2019 med den nye rapport er det registreret som en K2, underdimensionering af den underliggende spærkonstruktion. Før konstateret som en synsfejl, men nu konstateret som en alvorlig skade. Dette havde en stor indflydelse på salget af vores sommerhus, da de så hvor store reparationer der skulle til, før sommerhuset var salgbart. Det blev vurderet til 550.000 kroner og det eneste seriøse bud vi fik var på 350.000 kroner. Så en markant værdiforringelse grundet en fejlagtig tilstandsrapport. Ejerskifteforsikringen vil ikke dække nogle af skaderne, men vi mener bestemt vi er berettigede.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi vil have at ejerskifteforsikringen dækker den usynlige skade på taget på carport, som vi ingen kendskab havde, før den nye tilstandsrapport blev lavet. De skal også dække reparationen af skaden i loftet, som nu ikke længere er en synsmæssig fejl, men en kritisk fejl, i udvikling til at blive

værre. Vi vil have omstødt afgørelsen, da vi kan se i ejerskifteforsikringens police, at vi er dækket i disse to tilfælde."

Selskabet har i brev af 16/2 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er et sommerhus opført i 1972. Vores forsikringstager overtager ejendommen 28. juli 2017 og tegner ejerskifteforsikring med standarddækning for en 5 års periode (**bilag A**). Forsikringsbetingelser nr. 2535004 er gældende (**Bilag B**). Tilstandsrapporten er udarbejdet den 14. juli 2017 og ny tilstandsrapport udarbejdet 3. februar 2020 (begge bilagt klagen).

Overordnet sagsforløb

Vores forsikringstager, Klager, anmelder den 1. marts 2020 to anmærkninger i ny tilstandsrapport. Klager anmelder følgende for loft i stuen (forhold 1):

'Vi købte huset i 2017 med en K1 på lofter/etageadskillelser. Loftbeklædning K1 Lofter midt i stue hænger lidt. Vurderes at være del af tagkonstruktion fra oprindelig bygning.' En ny tilstandsrapport viser nu at, 'K2 Loftet i stuer har nedbøjning. Note: Forholdet er markant og årsagen skønnes at være underdimensionering af den ovenliggende spærkonstruktion.' Hvilket er mere alvorligt. En reparation, vi ikke regnede med at skulle ordne.'

For tag på carport (forhold 2) anfører Klager:

'Dette stod ikke i tilstandsrapporten, da vi købte huset. 'Tagfald K3 Tagbelægningen har hældning under det anbefalede minimum på 5°. Note: Forholdet kan give risiko for tilbageløb ved tagkanter, vandindtrængning i samlinger og fastgørelser og følgeskader heraf. Der kunne i det konkrete tilfælde umiddelbart ikke konstateres følgeskader.'

Vi besigtiger forholdene ved Netværkshåndværker (...), som oplyser, at der er konstateret en nedbøjning på loft i stue. Tagrum og -tagkonstruktion er undersøgt og der er ikke konstateret brud eller anden svækkelse. Netværkshåndværkeren konstaterer ikke skade i ejerskifteforsikringens forstand.

For tag på carport (forhold 2) anføres i en rapport (**bilag C**):

'Der er ingen skade, men stålpladerne ligger i korrekt efter anvisningerne, da det ligger på 2,5 grader'.

Det fremgår af sælgers oplysninger i den oprindelige tilstandsrapport fra 2017, at ejendommen er renoveret i perioden 2002 – 2010, herunder lagt nyt tag.

Da forholdene ikke har manifesteret sig i aktuel skade, og der heller ikke er nærliggende risiko herfor kan vi ikke tilbyde klager at udbedre forholdene.

Afgørelsen påklages til KE (Klageansvarlige Enhed), som ikke finder grundlag for at ændre afgørelsen.

Svar er bilagt klagen, vi henviser denne besvarelse også for et mere uddybende sagsforløb.

Herefter indbringes afgørelsen for Ankenævnet for Forsikring.

Vores vurdering

Indledningsvist skal vi anføre, at det er forsikringstageren som skal dokumentere eller på anden måde godtgøre, at det anmeldte er udtryk for dækningsberettigende skade, jf. almindelig forsikringsretslig praksis.

Ejerskifteforsikringen er en skadeforsikring, som dækker aktuel skade eller nærliggende risiko herfor, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

Af oplysninger fra kommunens weblager kan vi konstatere, at der i 1972 er meddelt byggetilladelse til opførelse af sommerhus med fladt tag (**bilag D**). I 1976 ansøges om tilladelse til at opføre ny sommerhus, som udføres med gitterspær med tegltagsbelægning på en taghældning på 22 grader (**bilag E**). Ejendommens BBR-oplysninger (**bilag F**) angiver, at såvel sommerhus og carport er opført i 1972. Billede fra DinGeo fra 1999 viser en vinkelejeendom, hvor hovedhuset fremstår med høj tagbelægning og vinklen med fladt tag. Billeder fra 2002-2004 viser, at hele tagkonstruktionen nu er udført med høj rejsning (**bilag G**).

På den baggrund antager vi umiddelbart at tagkonstruktionen blev ændret fra fladt tag til gitterspær med teglsten på hovedhuset i 1976. I 2002-2004 er der udført en let ståltagsbelægningen, hvor også vinkelbygningen fik monteret den lette ståltagsbelægning.

Forhold 1 – loft i stue

I tilstandsrapport fra 2017 anmærkes:

9. Lofter/etageadskillelser

9.2 Loftbeklædning

K1

Lofter midt i stue hænger lidt. Vurderes at være del af tagkonstruktion fra oprindelig bygning.

Tilstandsrapporten fra 2020 anmærker:

9. Lofter/etageadskillelser

9.1 Lofter/etageadskillelser

K2

Loftet i stuer har nedbøjning.

Note: Forholdet er markant og årsagen skønnes at være underdimensionering af den ovenliggende spærkonstruktion.

Vi kan forstå, at forholdet er besigtiget af klagers håndværker, som ifølge klager konstaterer, at stueloft hænger. Klager oplyser, at håndværkeren 'kiggede godt og grundigt, samt oppe under taget/på loftet' og vurderede, at årsagen skyldes, at det ikke er bygget korrekt, da dimensioneringen af spær/bjælkelagene ikke er korrekt. Håndværkeren vurderer, at 'under udbygningen af huset, at man har glemt at tage højde for visse bærende elementer i stuen. Derved er loftet blevet nedbøjet pga. underdimensioneringen af spær samt bjælkelag'.

Vi kan ikke verificere, at sommerhuset er ud-/tilbygget på et tidspunkt. Derimod må vi lægge til grund, at ved ombygningen i 1976 bevarede man den oprindelige vinkelbygning, som tidligere nævnt. Det fremgår i øvrigt af byggesagen fra 1976, at der er udført statisk beregning formentlig af hensyn til den tunge teglbelægning. Som anført tidligere lægger vi til grund, at vinkelbygningens gitterspær er udført i 2002-2004, og skal alene bære en meget let tagbelægning i form af ståltag.

Både ved klagers håndværkeres og Netværkshåndværkeres besigtigelse med nærmere undersøgelse er der konstateret nedbøjning i stueloft. Der er ikke konstateret tegn på eller faktiske skade hverken på loftet eller ved den nærmere undersøgelse i tagrum.

Da der ikke er tegn på svækkelse, brud eller lignende må vi konstatere, at nedbøjningen ikke har haft konstruktiv betydning for ejendommen eller stueloftet i sig selv. Vi må derfor konstatere, at forholdet ikke har manifesteret sig i aktuel skade, ligesom der heller ikke er grundlag for at antage, at der er nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3, henset til udførelsen er sket for henholdsvis 48 og 16-18 år siden.

Objektivt er anmærkningen skærpet i tilstandsrapporten fra 2020, hvor forholdet vurderes til K2 og ikke K1 som i 2017 tilstandsrapporten. Vi må dog konstatere, at selve teksten til anmærkninger henviser til samme forhold, nemlig tagkonstruktionen. Vi kan ikke vurdere om karakterangivelsen beror på en fejl eller misforståelse.

Vi kan derimod alene forholdet os til, at der hverken ved klagers håndværkeres og Netværkshåndværkeres undersøgelse konstateret aktuel eller mulig skade i tagrummet, hvorfor forholdet er udtryk for dækningsberettigende skade. På samme måde er en skærpelse i ny tilstandsrapport heller ikke i sig selv udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand, og kan derfor heller ikke i sig selv begrunde et dækningsberettigende forhold.

Uanset, at forholdet ikke har manifesteret sig i dækningsberettigende skade, skal vi for god ordens skyld oplyse, at det er vores klare opfattelse, at forholdet ikke er misvisende eller klart ufyldstgørende beskrevet i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a. Som anført ovenfor henviser begge til tagkonstruktionen. Vi henviser også til KEs mere uddybende besvarelse (side 6 og 7).

Forhold 2 – hældning på tagbelægning på carport

Forholdet var ikke anmærket i tilstandsrapporten fra 2017, men i tilstandsrapporten fra 2020 anmærkes for bygning B, carport:

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.2 Tagfald

K3

Tagbelægningen har hældning under det anbefalede minimum på 5°.
Note: Forholdet kan give risiko for tilbageløb ved tagkanter, vandindtrængning i samlinger og fastgørelser og følgeskader heraf. Der kunne i det konkrete tilfælde umiddelbart ikke konstateres følgeskader.

Som det fremgår af billeder i BBR-meddelelsen (bilag F) er carporten ikke sammenbygget med beboelsen, men en selvstændig bygning/simpel konstruktion.

Klager har ikke oplyst om aktuel skade, som følge af taghældningen, ligesom vores netværkshåndværker heller ikke ved sin besigtigelse har konstateret aktuel skade eller bemærket forhold, som er udtryk for nærliggende risiko for skade. Netværkshåndværker vurderer, at tagbelægningen er ca. 15 år gammel, hvilket understøtter, at der ikke er nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

Vi vedlægger notat fra Netværkshåndværker, som i øvrigt vurderer, at tagbelægningen er korrekt udført med fald på 2,5 grader (bilag C).

Ad værditab

Vi kan forstå, at ejendommen er solgt og overdraget til køber.

Ejerskifteforsikringen er en skadeforsikring, som ikke dækker værditab, jf. gældende praksis. Vi må bemærke, at det afslag, som er ydet køber også kan begrundes med almindelig markedskonjunktur.

Derudover er vi nødt til at henvise til forsikringsbetingelsers punkt 21.1, som angiver, at selskabet kun har pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres.

Sammenfatning

Det er vores opfattelse, at begge anmeldte forhold er behandlet og vurderet i overensstemmelse med gældende praksis, idet forholdene ikke har manifesteret sig i aktuel skade, ligesom der ikke er nærliggende risiko for skade. Der er ikke konstateret forhold, som bevirker at ejendommen ikke kan anvendes efter sit formål.

Sidst skal vi præcisere, at ejerskifteforsikringen ikke hæfter eller på anden måde indestår for den bygningssagkyndiges oplysninger/vurderinger i tilstandsrapporten (dog jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra shm. 18.3). Dette er derimod den bygningssagkyndiges eget ansvar, jf. tilstandsrapportens indledning."

Klageren har i brev af 22/3 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Tager vi udgangspunkt i loftet i stuen, som har nedbøjning, blev det konstateret, at grundet underdimensionering af den underliggende spærkonstruktion, så hænger loftet. Så kigger vi på skadesbegrebet, som specifikt skriver, at deformation, svækkelse og revnedannelse er en skade. Grundet underdimensionering af den underliggende spærkonstruktion, så er bygningens værdi faldet drastisk. Også et punkt, der nævnes under skade. Derudover kan Gjensidige ikke se at der er sket en skade. Men igen i skadesbegrebet står der: 'Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.' Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader skriver Gjensidige selv, så om det er en fejlkonstruktion eller bygningsfejl kan ikke være det afgørende element her, Gjensidige skriver selv, at nærliggende risiko for skade er dækket under deres skadesbegreb. Så loftet er dækket under vores ejerskifteforsikring ifølge Gjensidige selv.

Angående carporten, hvor taget har den forkerte hældning, igen et punkt, som ikke blev fundet af byggesagkyndige i tilstandsrapporten fra 2017. Dengang fejlede taget ikke noget, men det blev opdaget, at taget har den forkerte hældning, som giver nærliggende risiko for skader på bygningsdele. Igen er det formuleret under Gjensidiges eget skadesbegreb. Der er ingen skade endnu på taget, men der foreligger nær risiko for skader på bygningsdelen. Så vi står med et helt tag, som skal nedrives, bygges om i den korrekte hældning og så skal hele skelettet laves om på bygningen. Hele bygningens værdi er forringet med et stort beløb. Vores ejerskifteforsikrings skadesbegreb skriver jo selv, at ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller

andre forebyggende foranstaltninger. I tilstandsrapporten er taget beskrevet som en K3. Så taget skal laves hurtigst muligt, noget som Gjensidige har beskrevet i deres skadesbegreb, at de dækker."

Selskabet har i brev af 8/4 2022 til nævnet bl.a. anført:

"For forhold 1 om nedbøjning må vi fastholde, at forholdet ikke har manifesteret sig i skade ligesom der ikke er nærliggende risiko for skade.

Deformeringen har ikke medført brud, risiko herfor eller på anden måde medført, at ejendommen ikke kan anvendes efter sit formål.

Det at loftbrædderne hænger bevirker heller ikke i sig selv at ejendommen ikke kan anvendes efter sit formål. Loftbrædderne har ikke løsnet sig eller har vist nogen tegn på, at der er risiko for, at de vil falde ned.

Vi henviser til vores høringsvar 1.

For forhold 2 om tag på carport, må vi ligeledes fastholde, og henvise til høringsvar 1.

Derudover skal vi bemærke, at ejerskiftforsikringen ikke hæfter for den bygningssagkyndige oplysninger i tilstandsrapporten, men dækker derimod skade som defineret i forsikringsbetingelsernes punkt 18.

Krav som følge af fejlagtige oplysninger i tilstandsrapporten skal rejses overfor den bygningssagkyndige eller indbringes for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, jf. tilstandsrapportens nærmere."

Til dette har klageren fremsendt brev af 12/6 2022, hvori det bl.a. er anført:

"I forhold til loftet som har en betydelig nedbøjning og er markeret som en K2, har krakeleret rundt om på loftpladerne, ergo er de ved at brække/knække. Så en nærliggende risiko for skade, det er der tydeligvis. Som det står skrevet i tilstandsrapporten:

'Alvorlige skader K2

Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele'.

Indenfor en overskuelig tid vil loftet/loftbrædder knække og derved kan ejendommen ikke bruges som normalt, da hele taget kan falde ned, da loftet er kraftigt nedbøjet. Som det står beskrevet i forsikringspolisen, kendetegner en skade en deformation, svækkelse, revnedannelse, som loftet tydeligvis har/er. Nærliggende risiko for skade/Bygningen funktion svigter indenfor overskuelig tid kan jo være det samme. Loftpladerne holder ikke på hele taget, det gør spærkonstruktionen, som det står beskrevet i tilstandsrapporten.

'9. Lofter/etageadskillelser

9.1 Lofter/etageadskillelser K2 Loftet i stuer har nedbøjning.

Note: Forholdet er markant og årsagen skønnes at være underdimensionering af den ovenliggende spærkonstruktion.'

Angående tag på carport er det en skjult skade. Den var slet ikke nævnt i tilstandsrapporten fra 2017, men i den nye fra 2020 er det en K3, som defineres:

'Kritiske skader K3

Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

'Tagbelægningen har hældning under det anbefalede minimum på 5°.

Note: Forholdet kan give risiko for tilbageløb ved tagkanter, vandindtrængning i samlinger og fastgørelser og følgeskader heraf. Der kunne i det konkrete tilfælde umiddelbart ikke konstateres følgeskader'.

Taget har den forkerte hældning, med den pågældende tagtype på. Der er nærliggende risiko for skader, som det er beskrevet i tilstandsrapporten. Igen, er det under ejerskifteforsikringens skadesbetegnelse. De skal dække nærliggende risiko for skader, og det har været en skjult skade, da den ikke har været opdaget før efter købet. Værdien af carporten er også faldet betydeligt, da hele tagbelægningen/tagkonstruktionen skal laves om. I skadesbegrebet fra forsikringspoliceen står der tydelig;

'Ved »skade« forstår brud, lækage, deformation, 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.'

Taget er et fysisk forhold, der nedsætter bygningens værdi.

Vi mener stadigvæk, at ejerskifteforsikringen står til ansvar for at dække de skjulte skader, som den gamle rapport ikke beskrev. Skaderne er tydeligt beskrevet i deres skadesbegreb, som de beskriver at de dækker."

Hertil har selskabet i brev af 4/7 2022 til nævnet bl.a. anført:

"For forhold 1 om nedbøjning henviser vi til det allerede anførte – vi har ved vores besigtigelse ikke noteret eller på anden måde konstateret 'krakeleringer' rundt på loftpladerne eller andre forhold, som kunne indikere skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi har heller ikke modtaget henvendelse fra klager med anmodning om genbesigtigelse eller lign.

På det foreliggende må vi fastholde, at klager ikke har dokumenteret eller sandsynliggjort skade i deres ejertid.

For forhold 2 om tag på carport, må vi præcisere, at det forhold, at en tagbelægning muligt ikke er udført i overensstemmelse med producentvejledninger eller lignende, er ikke i sig selv udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ankenævnet for Forsikring

9.

97823

Derimod dækker ejerskifteforsikringen skade, som defineret i forsikringsbetingelsernes punkt 18.3, hvilket ikke er tilfældet."

Heroverfor har klageren i brev af 2/9 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Hvis spærreerne er underdimensioneret, kan de ikke holde på tagkonstruktionen, da spærreerne er for små. Ergo er der en nærliggende risiko for skade på bygningen og en kraftig forringelse af husets værdig.

For forhold 2 omkring tagbelægningen på carport. Regnen kan komme ind og lave skade på trækonstruktionen under tagbeklædningen, da hældningen er for lille. Der er igen nærliggende risiko for skade, da regn ikke er fremmed i det danske klima. Igen en forringelse i bygningens værdi, da tagets belægning skal skiftes ud med noget andet, der kan klare den lille hældning på taget, ellers skal hele tagkonstruktionen laves om med en større hældning, så der ikke er nærliggende risiko for skade."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 14/7 2017 og af 3/2 2020, selskabets besigtigelsesrapport over besigtigelse af carport den 8/7 2020, snittegning fra 1972, snittegning fra 1976, BBR-oplysninger på ejendommen, fotos af ejendommen fra DinGeo, selskabets fastholdelse af 24/1 2022, police af 28/7 2017 og forsikringsbetingelser 2535004 gældende fra januar 2019. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 3/2 2020 fremgår bl.a.:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Sommerhus		
" A. Primære bygningsdele		
...		
9. Lofter/etageadskillelser		
9.1 Lofter/etageadskillelser	K2	Loftet i stuer har nedbøjning. Note: Forholdet er markant og årsagen skønnes at være underdimensionering af den ovenliggende spærkonstruktion.
...		
B Carport/udhus		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:
1.2 Tagfald

Karakter:
K3

Registrering og note:

Tagbelægningen har hældning under det anbefalede minimum på 5°.

Note: Forholdet kan give risiko for tilbageløb ved tagkanter, vandindtrængning i samlinger og fastgørelser og følgeskader heraf. Der kunne i det konkrete tilfælde umiddelbart ikke konstateres følgeskader.

"

Af selskabets besigtigelsesrapport over besigtigelse af carport den 8/7 2020 fremgår bl.a.:

" Skadedato: 01-03-2020

...

Dækning: Uafklaret

Årsag til afgørelse: Hvad er årsagen til skaden.

Der er ingen skade, men stålpladerne ligger i korrekt efter anvisningerne, da det ligger på 2,5 grader.

...

Skadebeskrivelse

Beskriv hvad der er skadet, og hvor på bygningen.

Carport/udhus tag, ligger på 2,5 grader.

Der er ingen skade.

Hvor stort er omfanget.

Carport taget, som går hen over udhuset også.

Der er anti dug på stålpladerne.

Hvad er årsagen til skaden.

Der er ingen skade, men stålpladerne ligger i korrekt efter anvisningerne, da det ligger på 2, 5 grader.

...

Hvad er alderen på den beskadigede bygningsdel, der er skade på.

Ca. 15 år.

Har skaden været til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen.

Ja det har været der, da hældningen på carport ikke er ændret."

Af forsikringsbetingelser 2535004 gældende fra januar 2019 fremgår bl.a.:

"15. Hvad er dækning betinget af

Forsikringen dækker forhold, der var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers

overtagelse af ejendommen, og som konstateres, og anmeldes i forsikringstiden.

...

18. Hvad dækker forsikringen

...

Skade

18.3

Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved »skade« forstår 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 skader« forstår, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

19. Hvad dækker forsikringen ikke

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

a Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

c Forhold vedrørende bygningsdele eller installationer, hvorom det i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten er anført, at den pågældende bygningsdel eller installation skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige eller den sagkyndige, der har gennemgået elinstallationerne.

...

i Følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået.

...

l Forhold under 5.300 kr.

...

21. Erstatningsopgørelse

21.1

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

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – et sommerhus fra 1972 – den 28/7 2017. Hun har oplyst, at ejendommen blev solgt i 2019 og hun anmeldte den 1/3 2020, at loftet i stuen havde nedbøjning som følge af underdimensionering af den overliggende spærkonstruktion, samt at

tagfaldet på carporten havde en hældning under det anbefalede minimum på 5 grader, hvilket kan give risiko for vandindtrængen.

Klageren ønsker dækning for udbedring af tagfaldet på carporten samt dækning for reparation af nedbøjning af loftet i stuen. Klageren har anført, at hun i forbindelse med salget af sommerhuset fik lavet en ny tilstandsrapport, hvori hældningen på carporten tag har fået karakteren K3. Dette forhold var ikke anført i tilstandsrapporten fra 2017. Forholdet udgør nærliggende risiko for skade i form vandindtrængen. I tilstandsrapporten fra 2017 er forholdet vedrørende loft i stuen alene angivet med karakteren K1 og ikke som noget alvorligt. I tilstandsrapporten fra 2020 er forholdet registreret med karakteren K2. Klageren har anført, at loftet har en betydelig nedbøjning og er krakeleret rundt om på loftpladerne, hvilket betyder, at de er ved at knække, og der er således nærliggende risiko for skade. Den fejlagtige tilstandsrapport fra 2017 har desuden medført en markant værdiforringelse af ejendommen, som ikke har den forventede salgsværdi.

Selskabet har afvist at yde dækning for forholdene med henvisning til, at der ikke er tale om dækningsberettigende skader. Selskabet har anført, at der ved besigtigelse af tagrum og tagkonstruktion ikke er konstateret brud eller anden svækkelse. Selskabet har også anført, at det må lægges til grund, at man ved ombygningen i 1976 bevarede den oprindelige vinkelbygning, og at vinkelbygningens gitterspær er udført i 2002-2004. Den skal alene bære en meget let tagbelægning i form af ståltag. Objektivt er anmærkningen i tilstandsrapporten fra 2020 skærpet, hvor forholdet vurderes til K2 og ikke K1 som i 2017 tilstandsrapporten. Selve teksten til anmærkningen henviser dog til samme forhold, nemlig tagkonstruktionen. En skærpelse i ny tilstandsrapport er dog ikke i sig selv et udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har også anført, at forholdet ikke er misvisende eller klart ufyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a. For så vidt angår tag på carport har selskabet anført, at der ved besigtigelse ikke er konstateret skade eller forhold der giver nærliggende risiko for skade, og at stålpladerne ligger korrekt efter anvisningerne. Ved besigtigelsen blev det vurderet, at tagbelægningen er ca. 15 år gammel, hvilket understøtter, at der

Ankenævnet for Forsikring

13.

97823

ikke er nærliggende risiko for skade. Selskabet har videre anført, at krav som følge af fejlagtige oplysninger i tilstandsrapporten skal rejses overfor den bygningssagkyndige eller indbringes for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

Af tilstandsrapport af 14/7 2017 fremgår det, at "9.2. Loftbeklædning K1 Loftet midt i stue hænger lidt. Vurderes at være del af tagkonstruktion fra oprindelig bygning ... **Sælgers oplysninger om ejendommen ... 1.3** Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne? Ja. ... Nyt tag. Ny beklædning på huset. Nyt bad. Nye vinduer. Nyt værelse. Carport og skur. Fra 2002 - 2010".

Af tilstandsrapport af 3/2 2020 fremgår det, at "9.1 Loftet/etageadskillelser K2 Loftet i stuer har nedbøjning. Note: Forholdet er markant og årsagen skønnes at være underdimensionering af den overliggende spærkonstruktion ... B Carport/udhus ... 1.2 Tagfald K3 Tagbelægningen har hældning under det anbefalede minimum på 5°. Note Forholdet kan give risiko for tilbageløb ved tagkanter, vandindtrængning i samlinger og fastgørelser og følgeskader heraf. Der kunne i det konkrete tilfælde ikke umiddelbart konstateres følgeskader".

Af selskabets besigtigelsesrapport over besigtigelse af carport den 8/7 2020 fremgår det, at "Der er ingen skade, men stålpladerne ligger korrekt efter anvisningerne, da det ligger på 2,5 grader ... Hvad er alderen på den beskadigede bygningsdel, der er skade på. Ca. 15 år. Har skaden været til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen. Ja det har været der, da hældningen på carport ikke er ændret".

Nævnet bemærker, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er klageren, der skal bevise rigtigheden og størrelsen af sit krav.

Loft

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på tidspunktet for overtagelse af ejendommen var forhold ved loftet, der udgjorde skade eller nærliggende

risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der bortses fra oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at tilstandsrapportens beskrivelse af forholdet er klart forkert. På den baggrund kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på selskabets oplysninger om, at selskabet ved besigtigelsen ikke kunne konstatere nogen beskadigelse af loftpladerne, der kunne karakteriseres som skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har også lagt vægt på, at nedbøjningen af loftet har været til stede siden udførelsen af loftet/taget, som blev udført på et tidspunkt mellem 2002-2010.

Nævnet har videre lagt vægt på, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten fra 2017, og at klageren på baggrund af beskrivelsen havde mulighed for at tage forholdets karakter, omfang og betydning i betragtning. Af tilstandsrapporten fremgår det, at "Loftbeklædning K1 Lofter midt i stue hænger lidt. Vurderes at være del af tagkonstruktion fra oprindelig bygning". At forholdene ved loftet i tilstandsrapport fra 2020 har fået karakteren K2 fremfor K1 – kan ikke føre til andet resultat.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at det følger af forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a, at forsikringen ikke dækker forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet, og at et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Hvad angår et eventuelt økonomisk værditab som følge af forholdet, er det nævnets opfattelse, at der med begrebet "ejendommens værdi" i forsikringens skadedefinitions forstand 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 sag 96166, 95647 og 93332.

Taghældning på tag på carport

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 skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet – uanset, at forholdet er benævnt med karakteren K3 i tilstandsrapporten fra 2020, og at forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapporten fra 2017 – ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist dækning under henvisning til, at det ikke er godtgjort af klageren, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport, at der er tale om en selvstændig sekundær bygning, at der ikke er godtgjort bygningsskader som følge af taghældningen, og at taget og forholdet ved taghældningen har eksisteret ca. de sidste 15 år. At det af tilstandsrapporten fra 2020 med karakteren K3 fremgår, at forholdet kan give risiko for tilbageruløb ved tagkanter, vandindtrængning i samlinger og fastgørelser, kan på denne baggrund ikke føre til andet resultat.

Nævnet bemærker, at hvis klageren ønsker at klage over tilstandsrapporten fra 2017, kan hun klage til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, som behandler klager over tilstandsrapporter.

Nævnet er ikke bekendt med, om der i den forbindelse er fastsat en klagefrist, som klageren skal overholde.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet *for* Forsikring

16.

97823

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is written over a light blue rectangular background.

Peter Thønnings