

København, den 29. juni 2020  
Sagsnr. 701301

Baggrunden for notatet er en henvendelse fra BfBE, i det de ønsker svar på følgende spørgsmål:

1. Om en forbrugerkøbers forsikringsmæssige retsstilling vil blive påvirket af de nye ændringer i tilstandsrapporten?
2. Om nuværende ankenævnspraksis vil være overførbart på den nye ordning?

## 1 KONKLUSION

Ændringen i både form og indhold i tilstandsrapporten, vil få en konsekvens for forbrugernes forsikringsmæssige retsstilling. Det er forbundet med en vis usikkerhed, hvor stor konsekvensen vil blive, men ved en ændring vil man fjerne grundlaget for den nuværende praksis på området, som ikke i alle tilfælde kan overføres til den nye ordning.

Der vil være kommende skader, som efter de nye regler vil lande i en gråzone. Dette gælder særligt de alvorlige skader i den "gule" kategori.

En sådan usikkerhed om praksis vil i en periode skabe en mere uklar retsstilling for forbrugeren.

## 2 FAKTUM

### 2.1 Generelle bemærkninger til ændringerne i tilstandsrapporten

#### 2.1.1 Huseftersynsordningens hovedformål og parternes forståelse af tilstandsrapporten

Huseftersynsordningens hovedformål er at beskytte køber og sælger mod problemer med fysiske mangler og skjulte skader ved fast ejendom i forbindelse med køb og salg.

Samt at give køber et retvisende billede af den ejendom, han køber. Navnlig i ordningens første år (fra 1996-2000) var der mange sager, der illustrerede købers usikkerhed om indholdet af en tilstandsrapport. Tilsvarende har de bygningsagkyndige haft udfordringer med at finde et forståelsesmæssigt leje. Navnlig i forhold til anvendelsen af karaktererne K2 og K3. Det har således været drøftet mange gange, om der burde ske en revision af karakterer og beskrivelsessystemet således, at købere og bygningsagkyndige fik et bedre beskrivelses- og forståelsesgrundlag.

#### 2.1.2 Overordnede forskelle mellem gammel og ny ordning

Efter den nuværende form bliver hvert enkelt forhold på en bygningsdel, som giver anledning til bemærkninger, kategoriseret efter en karakterskala fra "K0-K3" og derudover "IB" og "UN". Det vil altså sige, at der er et spænd på 6 kategorier, som et forhold efter den byggesagkyndiges vurdering kan placeres i. Man kan diskutere, om IB bør regnes med her, da den ikke er en egentlig karakter. Ligesom betydningen og anvendelsen af karakteren K0 har været omstridt.

Efter den nye form, vil karakterskalaen udgå og bliver i stedet erstattet af en farveskala med farverne "rød", "gul", "grå" og "sort". Spændet fra 6 kategorier reduceres til 4 kategorier.

Derudover sker der også en ændring i tidsbegrebet, hvor nuværende form ved en K2 og K3 bruger begrebet "overskuelig tid", men hvor det efter den nye form bliver delt op i "lang sigt" og "kort sigt". Skellet mellem "lang sigt" og "kort sigt" vil, som det er stillet i forslag nu, være ca. 2 år.



Endelig kommer der også en forskel i risikoen for skader på andre bygningsdele. Efter den nuværende form vil en alvorlig skade - K2'er *ikke* medføre skader på andre bygningsdele, men efter den nye skala vil en alvorlig skade – "gul" kunne medføre skade på andre bygningsdele.

## 2.2 Definitioner af K2 og K3 ctr. den nye farveskala

### 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.

### KRITISKE SKADER – RØD

Skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på **kort sigt**. Dette svigt kan medføre eller allerede have medført skader på andre bygningsdele.

### ALVORLIGE SKADER - K2

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

### ALVORLIGE SKADER - GUL

Skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på **længere sigt**. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.

### 2.2.1 Håndbogen for beskikkede byggesagkyndige udgivet 1. maj 2017

I Håndbogen for beskikkede byggesagkyndige udgivet 1. maj 2017 er følgende beskrevet af relevans for karaktererne:

#### Pkt. 4.05.1 Generelt

*"Der er tre forhold, som påvirker bedømmelsen af en bygningsdel i forhold til den forventede intakte tilstand: Alder, vedligeholdstilstand og skader (eller tegn på skader). Når den bygningssagkyndige har registreret en skade, skal han foretage en vurdering af, om forholdet er stabilt, eller det vil udvikle sig. Herunder skal det skrives i tilstandsrapporten, hvilke konsekvenser en eventuel skadesudvikling skønnes at få for den pågældende bygningsdel. Det skal også angives om skadesudviklingen også skønnes at få konsekvenser for andre tilstødende bygningsdele og hvilke.*

*En selvstændig bedømmelse af restlevetid og almindeligt slid ligger uden for huseftersynsordningen. Karaktergivningen er i mange tilfælde vanskelig, og der er et betydeligt fagligt skøn involveret. Forskellen på K1 og K3 kan f.eks. skyldes en mindre forskel i den faglige vurdering af risikoen for skadens udvikling eller følgeskader inden for overskuelig tid, uden at det kan siges, hvilken vurdering der er den mest korrekte. Der vil således kunne forekomme acceptable forskelle mellem forskellige bygningssagkyndiges bedømmelse af det samme forhold. Men der vil selvfølgelig også kunne forekomme uacceptable forskelle, f.eks. hvis en vurdering afviger åbenlyst fra præcedens og det "alment tekniske fælleseje", uden det er begrundet.*

*Karakteren skal passe med beskrivelsen og en eventuel note. Dette er afgørende for, om der samlet set er givet en fuldt forståelig og korrekt fremstilling af skaden. Hvis der ikke er overensstemmelse mellem karakter og beskrivelse, vil der være tvivl om, hvad der er gældende, og det medfører økonomisk risiko for køber og sælger. Hvis karakter og beskrivelse stemmer overens, men ikke svarer til skaden, er der også tale om den samme risiko.*

*De observerede skader eller tegn på skader klassificeres på et af karakterskalaens fem niveauer ud fra en vurdering af deres konsekvenser."*

K3: Kritiske skader

*"Karakteren K3 beskriver skader i udvikling, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.*

*Overskuelig tid er her bestemt som det tidsrum, som den beskikkede bygningsagkyndige vurderer, at bygningsdelens funktion vil svigte indenfor. I vurderingen indgår det, om der skal sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder (yderligere vedligeholdelsesarbejder end den normale drift) eller andet forebyggende arbejde. Vurderingen vil også være afhængig af selve bygningsdelen, dennes konstruktion, materialevalg, alder, beliggenhed, slid og stand."*

K2: Alvorlige skader

*"Karakteren K2 beskriver skader i udvikling, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele."*

Navnlig begrebet "overskuelig tid" har givet anledning til mange udfordringer siden ordningens start. Og har medført en omfattende praksis i relation til mange sagsområder herunder ikke mindst sætningsskader, tagskader og skimmesager.

Der foreligger endnu ingen håndbog for den nye skala.

### **3 GENNEMGANG AF PRAKSIS**

Formålet med gennemgang af nuværende ankenævnspraksis er at se, om nuværende praksis kan overføres til den nye ordning. Udover at analysere generelle afgørelser inden for k3'er og k2'er, er der også analyseret specifikke afgørelser inden for k3 og k2, som omhandler tagskader, da dette område giver anledning til udfordringer i forhold til forsikringsdækning.

#### **3.1 Ankenævnspraksis – Kritiske skader (K3'er)**

##### **3.1.1 AK 60.750**

Sagen drejer sig blandt andet om vandindtrængen gennem tagbeklædning, der forårsagede tæring af metalsøjler som understøttede taget til forsikringstagerens carport.

I tilstandsrapporten af 18. oktober 2001 fremgår:

## Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Bemærkninger:
...			
B	Carport/udhus		
B	1.0 Fundamenter/Sokler		
	1.2 Sokkel	K1	Mindre sætningsrevner i sokkel på carport/udhus nogle steder. Manglende sokkelpuds på carport/udhus nogle steder.
B	3.0 Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K1	Mindre revner i ydermure på carport/udhus nogle steder.
B	4.0 Vinduer og døre		
	4.1 Døre	K2	Råd i udhusedør og dørtrin
B	8.0 Tagkonstruktion		
	8.1 Tagbeklædning/ rygning	K3	Mindre utætheder langs tagkanter på carport/udhus nogle steder. (tagbelægning er nødtørftigt repareret).
	8.2 Tagfald	K1	Manglende fald mod afløb på carporttag nogle steder. (der står vand).

Klager erhvervede ejendommen den 1. september 2002 og klager anmeldte skaden den 11. december 2002.

Forsikringen afviste at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet var nævnt i tilstandsrapporten og ikke vurderes at være klart forkert beskrevet.

Under sagen gjorde klageren gældende, at K3 vedrørte skader der ville medføre funktionssvigt inden for overskuelig tid. Da tæringen allerede var indtrådt, mente klageren, at taget i stedet skulle være markeret som UN, for at blive undersøgt nærmere.

### 3.1.1.1 Nævnet udtalte

*"Nævnet har gennemgået sagen og finder efter en vurdering af oplysningerne i tilstandsrapporten, at klageren med rette kunne forvente, at carporten kunne repareres, hvis han straks efter overtagelsen lod utæthederne på taget reparere. Efter oplysningerne i tilstandsrapporten havde klageren efter nævnets opfattelse ikke grund til at antage, at de indmurede bærejern allerede var tærede. Nævnet må derfor erklære sig enig med klageren i, at forholdet burde være markeret med UN.*

*Nævnet finder derfor, at udskiftningen af bærejern er en dækningsberettigende skade."*

### 3.1.1.2 Afgørelsen sammenholdt med den nye farveskala

Ved nævnets afgørelse blev der lagt vægt på, at angivelsen K3 vedrører skader, der risikerer at medføre skade på andre bygningsdele. Da skaden på de andre bygningsdele i sagen allerede var indtrådt ved erhvervelsen af ejendommen, var K3 angivelsen om risiko for skade ikke retvisende, hvorfor forsikringstageren blev tilkendt, at følgeskaden var dækningsberettiget.

Havde tilstandsrapporten været udført ud fra den nye farveskala, ville den angiveligt skulle være klassificeret som en rød skade, henset til at bygningsdelens funktion allerede havde svigtet grundet utætheden.

Sammenholdt med definitionerne af kritiske skader efter K3 og Rød jf. afsnit 2.2., varierer betegnelsernes sidste led på følgende vis:

K3: Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

Rød: Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele

Den røde klassifikation er således udvidet i forhold til K3, idet rød også inkluderer følgeskader, der potentielt allerede kan være indtrådt, uden at dette er påvist.

For denne sag ville en rød påtegning af forholdet hermed indebære, at der også var varslet om risikoen for, at følgeskaden på metalsøjlerne allerede var indtrådt.

Henset hertil forventes forsikringstageren ikke at ville have fået medhold i denne del af sagen, såfremt den var baseret på den nye tilstandsrapport, hvorfor forsikringstagerens retsstilling i den konkrete sag ville være blevet forværret.

### 3.1.2 AK 70.765

Sagen drejer sig om fugtskader på gulvkonstruktionen i klagers badeværelse.

I tilstandsrapporten af 26. maj 2006 fremgår:

Bygn:	Karakter:	Registrering og note:
...		
<b>9. Bad/toilet og bryggers</b>		
9.1 Gulvkonstruktion/ -belægning	K1	Der er flere hule gulvmosaikfliser i badeværelse.
9.3 Fuger	K3	Der er mangelfulde fuger/fugeslip mellem flise-gulv og væg i badeværelse incl. bruseniche.
9.4 Gulvafløb	K3	Der er afstand og synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i gulvafløb i badeværelse.
		Note: Gulvet må forventes at være under daglig vandbelastning. Der kan derfor opstå indtrængning af vand i gulvkonstruktion, som kan forårsage tæring på rør- og gulvvarmeanlæg. Gulvafløb bør udskiftes eller betonkant bør overfladebehandles, så den er tæt. Der gøres opmærksom på, at tætning med overfladebehandling ikke er VA-godkendt i henhold til afløbsnormen."

Forsikringen afviste at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet var beskrevet i tilstandsrapporten.

#### 3.1.2.1 Nævnet udtalte

*"Fuger og gulvafløb i badeværelse og bryggers har fået karakteren K3 i tilstandsrapporten, **der indikerer kritiske skader, der medfører skade på andre bygningsdele.** Efter nævnets opfattelse burde den*

*bygningssagkyndige have anvendt karakteren UN og anført, at det nærmere burde undersøges, om forholdet havde resulteret i en skade.*

*Nævnet finder derfor, at selskabet er forpligtet til at anerkende den allerede forvoldte skade."*

### 3.1.2.2 Afgørelsen sammenholdt med den nye farveskala

Af ankenævnets udtalelse kan udledes, at det bliver lagt til grund, at følgeskaden af K3-skaden formentlig allerede var indtrådt ved forsikringstagerens overtagelse af ejendommen, hvilket forsikringstageren også gjorde gældende.

Afgørelsen ligger sig således op af afgørelsen AK 60.750 og bekræfter, at K3 er begrænset til følgeskader som endnu ikke er indtrådt, men som der er risiko for vil indtræde.

Havde tilstandsrapporten været udført ud fra den nye farveskala, ville den angiveligt skulle være klassificeret som en rød skade, henset til at bygningsdelens funktion allerede havde svigtet grundet utæthed.

Sagen svarer sig således til AK 60.750, hvorfor det med samme begrundelse må forventes, at forsikringstageren ikke ville have fået i sagen, såfremt den var baseret på den nye tilstandsrapport, hvorfor forsikringstagerens retsstilling i den konkrete sag ville være blevet forværret.

### 3.1.3 Konklusion på forbrugerens retsstilling ved K3

Kritiske skader efter K3 er begrænset til skader ved bygningsdele, som potentielt – på et senere tidspunkt - kan medføre skade på andre bygningsdele. Hermed bliver en forsikringstager ved en K3 påtegning advaret om, at manglende udbedring af forholdet kan medføre følgeskader.

Den nye definition af kritiske skader - som skal påtegnes som rød - udvider begrebet til også at inkludere skader ved bygningsdele, som potentielt allerede har medført skade på andre bygningsdele. Herved er det blevet gjort til forsikringstagerens risiko, at der potentielt allerede er sket skade på andre bygningsdele.

Som fremhævet ved gennemgangen af AK 60.750 og AK 70.765, må denne udvidelse af begrebet forventes at medføre en forværring af forsikringstagerens retsstilling.

## 3.2 Ankenævnspraksis - K2'er

### 3.2.1 AK 60.200

Sagen drejer sig om skade på ejendommens kviste.

I tilstandsrapporten var det anført:

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
...			
A	8.12 Kviste	K2	Begyndende nedbrydning af kvistspejle. "

Forsikringen afviste at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet var beskrevet i tilstandsrapporten.

Tilstandsrapporten blev udarbejdet den 15. maj 2000 og klager anmeldte skaden den 29. juli 2002.

### 3.2.1.1 Nævnet udtalte

*"I tilstandsrapporten er gjort bemærkning om vindspejl af masonitplade, der er under nedbrydning. Derimod er der **ikke gjort bemærkninger om kvistens øvrige konstruktion**. Efter nævnets opfattelse **burde den bygningssagkyndige have advaret en køber om risikoen for, at de bagved liggende konstruktioner kunne have taget skade**. En korrekt markering ville derfor efter nævnets opfattelse være UN. Da forholdet med kvistenes spær ikke er omtalt i tilstandsrapporten, finder nævnet, at selskabet er forpligtet til at dække skaden på spærene."*

### 3.2.1.2 Afgørelsen sammenholdt med den nye farveskala

Af nævnets afgørelse kan det udledes, at der blev lagt vægt på, at den bygningssagkyndige burde have advaret om risikoen for, at de bagved liggende konstruktioner kunne have taget skade.

Såfremt det havde været efter den nye farveskala, så havde skaden fået farven "gul".

Sammenholdt med definitionerne af K2 og gul, jf. afsnit 2.2. er forskellen, at ved en K2 vil skaden ikke medføre skader på andre bygningsdele, hvilket godt kan ske ved den gule.

Den gule klassifikation er således udvidet i forhold til K2, idet gul også inkluderer, at svigt på ejendommen kan medføre skader på andre bygningsdele.

For denne sag ville en gul påtegning af forholdet hermed indebære, at der også var varslet om risikoen for følgeskader på de bagved liggende konstruktioner.

Henset hertil forventes forsikringstageren ikke at ville have fået medhold i denne del af sagen, såfremt den var baseret på den nye tilstandsrapport, hvorfor forsikringstagerens retsstilling i den konkrete sag ville være blevet forværret.

## 3.2.2 AK 80.186

Sagen drejer sig om vandindtrængen omkring skorstenen på klagers ejendom. Som følge af det var det konstateret, at der var vådt ved isoleringen omkring skorstenen, og at der dannedes dråber på træværket omkring skorstenen. Håndværksmesteren havde endvidere bemærket, at der havde været vand ved loftet i et tilstødende rum på 1. sal.

I tilstandsrapporten under bemærkninger til skorsten var det anført:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
...		
<b>8. Tagkonstruktion</b>		
...		
8.16 Bemærkninger til skorsten	K2	Mindre pudsafskalning på skorstenspipen."

Forsikringen afviste at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet var beskrevet i tilstandsrapporten og bestod i manglende vedligeholdelse.

Tilstandsrapporten blev udarbejdet den 18. marts 2009 og klager anmeldte skaden den 22. november 2010.

### 3.2.2.1 Nævnet udtalte

*"Af afgørelsen kan det udledes, at det af tilstandsrapporten fremgår, at der er "mindre pudsafskalning på skorstenspiiben". Forholdet har fået karakteren K2, hvilket er betegnelsen for alvorlige skader, som vil medføre, at bygningens funktion svigter inden for overskuelig tid, men som ikke vil medføre skader på andre bygningsdele.*

*Det er nævnets opfattelse, at klagerne ved beskrivelsen i tilstandsrapporten **ikke er blevet behørigt advaret om, at der i skorstenen var sådanne revner, som ville medføre den vandindtrængning, der blev konstateret kun et år efter, at klagerne fik dispositionsretten over ejendommen. Nævnet finder derfor, at selskabet skal anerkende forholdet som dækningsberettigende.***

### 3.2.2.2 Afgørelsen sammenholdt med den nye ordning

Havde tilstandsrapporten været udført ud fra den nye farveskala, ville den være klassificeret som en gul skade.

Sagen svarer sig således til AK 60.200, hvorfor det med samme begrundelse må forventes, at forsikringstageren ikke ville have fået i sagen, såfremt den var baseret på den nye tilstandsrapport, hvorfor forsikringstagerens retsstilling i den konkrete sag ville være blevet forværret.

### 3.2.3 AK 58.373

Sagen drejer sig om forkert maling af ydermure.

I tilstandsrapporten af 15. marts 2000 var følgende anført:

	3.1 Facader	K2	Der forekommer områder med hultlydende pudslag. (1)
	3.2 Gavle	K2	Der forefindes afskalninger og enkelte revnedannelser på vest-gavl. På syd-gavl er der konstateret fugtindtrængning mod sokkel samt nogle revnedannelser. (1).

#### Registrering af skader eller tegn på skader

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
A	1.1. Sokkel	K1	Hultlydende pudslag med enkelte revner på sokkel over fladerne.
		K2	Sokkel mod vest er en del afskallet, hvilket giver risiko for fugtindtrængning.
...			

### 3.2.3.1 Nævnet udtalte

*"For så vidt angår nordfacaden finder nævnet, at der – henset til, at facaden har fået samme behandling med plasticmaling som de yderligere facader – er en **så nærliggende risiko for skade herpå**, at selskabet også må yde forsikringsdækning for dette forhold."*

*Nævnet finder derfor, at Selskabet skal anerkende at betale 3/4 af udbedringsomkostningerne til afrensning og oppudsning af samtlige facader."*



### 3.2.3.2 Afgørelsen sammenholdt med den nye farveskala

Ved nævnets afgørelse blev der lagt vægt på, det har vist sig, at det er nødvendigt med en totalafrensning af det gamle puds og en ny tyndpudsning på samtlige facader/gavle, og da nordfacaden havde fået samme behandling med plasticmaling som de yderligere facader – er en så nærliggende risiko for skade, hvorfor forsikringstageren blev tilkendt, at skaden var dækningsberettiget.

Havde tilstandsrapporten været udført ud fra den nye farveskala, ville den være klassificeret som en "gul" skade.

For denne sag ville en gul påtegning af forholdet hermed indebære, at der også var varslet om risikoen for skade og henset hertil forventes forsikringstageren ikke at ville have fået medhold i denne del af sagen, såfremt den var baseret på den nye tilstandsrapport. Forsikringstagerens retsstilling i den konkrete sag ville derfor blive forværret.

### 3.2.4 Konklusion på forbrugerens retsstilling ved K2

Alvorlige skader, som efter den nye ordning har farven "gul", er defineret som:

*"Skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele."*

Der hvor der er en afgørende forskel på den gamle ordning og den nye ordning er for de alvorlige skader (gamle K2'er og nu gul), i det både tiden og risiko for skader på andre bygningsdele vil ændre sig med den nye ordning. Allerede af den grund, vil der ske en forskydning i praksis, og som følge heraf vil praksis for så vidt angår K2'er ikke direkte kunne overføres til den nye ordning.

Alvorlige skader "gul" efter den nye ordning ligner indholdsmæssigt K3, hvilket er én af grundene til, at praksis ikke i alle tilfælde vil kunne overføres direkte til den nye ordning.

Som fremhævet ved gennemgangen af AK 58.373, 80.186 og 60.200, må udvidelse af alvorlige skader "gul" forventes at medføre en forværring af forsikringstagerens retsstilling.

Derudover er der også et andet aspekt, nemlig at de byggesagkyndige med den nye form i større grad vil kunne pådrage sig et ansvar, hvis de tager fejl i forhold til følgeskader i den gule kategori og det kan få den konsekvens, at flere skader som egentlig burde være gule i stedet bliver røde, da de byggesagkyndige i den "røde" kategori ikke risikerer et erstatningskrav. Det vil medføre ikke blot et misvisende billede af husets reelle tilstand, men ligeledes en ugunst for forbrugerne i forhold til forsikringsdækning.

## 3.3 Tagskader

Taget er en af de bygningskonstruktioner, der er mest udsat, og den største del af konstaterede bygningsskader er følgeskader på grund af utætheder i forbindelse med tagbelægninger og tagkonstruktioner. Forsikringsmæssigt giver tagskader dog anledning til mange udfordringer.

### 3.3.1 AK 73.576

Sagen drejer sig om skade på ejendommens tag.

I tilstandsrapporten under tagrender/tagnedløb er det bemærket, at:

8.6 Tagrender/tagnedløb

...

K1 Undertag ved nordøstlige hjørne på karnap er ikke afsluttet korrekt ved tagfod.

8.10

Understage/understrygning

K2 Undertag er ikke monteret korrekt ved skotrender og skorstengennemføringer.

Bygn.:

Karakter:

Registrering og note:

...

3. Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle

...

K2 Murværk har områder med porøse og delvis udfaldne fuger og porøs murværk.

...

K2 Murede stik over vinduer mod øst og syd er revnede.  
Note: Revner skal udbedres, da murværket er bærende.

...

8. Tagkonstruktion

3.3.1.1 Nævnet udtalte

*“Det fremgår af sagen, at der for ca. 4 år siden er oplagt nyt tag. Det kan som ubestridt lægges til grund, at taget er fastgjort til lægter med for små dimensioner, og at lægtingen i øvrigt er foretaget forkert, idet lægterne er sømmet for yderligt og til samme spær, er uden vederlag ved skotrende og i øvrigt med for små søm, der ruster. Selskabet har gjort gældende, at disse forhold ikke udgør en nærliggende risiko for skade, når forholdene endnu ikke har resulteret i en skade. Umiddelbart finder nævnet, **at forhold af denne art på en så vigtig del af en bygnings klimaskærm udgør en nærliggende risiko for skade.** Dette udgangspunkt kan fraviges, hvis bygningens historik viser, at forholdene ikke selv under ugunstige vejrforhold har resulteret i en skade. Tagets historik på bare 4 år er imidlertid efter nævnets opfattelse for kort til, at udgangspunktet om nærliggende risiko for skade kan fraviges, jf. herved også nævnets kendelse 71.594. Det forhold, at taget er udført som selvbyggerarbejde, kan ikke føre til andet resultat. Med hensyn til undertag finder nævnet, at der er risiko for, at kondens fra ståltaget ikke afvandes til tagrenderne. Nævnet finder derfor, at selskabet skal betale for det udførte arbejde med taget bortset fra udskiftning af rendejern, som klageren havde besluttet sig for, før skaden blev opdaget.”*

3.3.1.2 Afgørelsen sammenholdt med den nye ordning

Af nævnets afgørelse kan det udledes, at taget er fastgjort til lægter med for små dimensioner, og at lægtingen i øvrigt er foretaget forkert, idet lægterne er sømmet for yderligt og til samme spær, er uden vederlag ved skotrende og i øvrigt med for små søm, der ruster. Nævnet finder, at forhold af denne art på en så vigtig del af bygningens klimaskærm udgør en nærliggende risiko for skade.

Såfremt det havde været efter den nye farveskala, så havde skaden fået farven ”gul”.

Sammenholdt med definitionerne af K2 og gul, jf. afsnit X er forskellen, at ved en K2 vil skaden ikke medføre skader på andre bygningsdele, hvilket godt kan ske ved den gule.

Den gule klassifikation er således udvidet i forhold til K2, idet gul også inkluderer, at svigt på ejendommen kan medføre skader på andre bygningsdele.

For denne sag ville en gul påtegning af forholdet hermed indebære, at der også var varslet om risikoen for skade.

Henset hertil forventes forsikringstageren ikke at ville have fået medhold i denne del af sagen, såfremt den var baseret på den nye tilstandsrapport, hvorfor forsikringstagerens retsstilling i den konkrete sag ville være blevet forværret.

### 3.3.2 AK 56.619

Sagen drejer sig om svamp- og rådskeer i ejendommens tag.

Følgende er registreret i tilstandsrapporten af 28. august 2000:

...  
**Registrering af bygningens tilstand:**

Bygn.:	Bygningsdel	Karakter	Note	Bemærkninger:
A	8.0 Tagkonstruktion			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K2		Enkelte småskader på eternitplader, i form af knækkede hjørner mm., bl.a. ved skotrende s/v
		K3		Tagpaptagets afslutninger ved tagkanter, mure mm. er mangelfuld, med øget risiko for vandindsivning, indenfor overskuelig tid.

#### 3.3.2.1 Nævnet udtalte

*"Nævnet finder, at klageren har haft grund til at antage, at den bygningssagkyndige undersøgte, om forholdene vedrørende taget havde resulteret i fugtskader på loftet, idet den bygningssagkyndige i sin rapport anfører, **at forholdene om tagbelægningen giver risiko for vandindsivning inden for overskuelig tid, men ikke at indsvivning allerede havde fundet sted med skade til følge.** Nævnet finder herefter, at oplysningerne i tilstandsrapporten **ikke har givet et retvisende billede af tagkonstruktionens tilstand**, og nævnet finder derfor, at den anmeldte rådskeer på spær er dækningsberettigede. Nævnet har ikke taget stilling til erstatningens størrelse."*

#### 3.3.2.2 Afgørelsen sammenholdt med den nye ordning

Man kan af afgørelsen udlede, at oplysningerne i tilstandsrapporten ikke har givet et retvisende billede af tagkonstruktionens tilstand, idet indsvivning af vand allerede havde fundet sted med skade til følge, hvorfor forsikringstageren blev tilkendt, at følgeskaden var dækningsberettiget.

Havde tilstandsrapporten været udført ud fra den nye farveskala, ville det skulle være klassificeret både som en gul (K2 i tilstandsrapporten) og en rød skade (K3 i tilstandsrapporten).

I den nye ordning er gul i forhold til K2 således, at den også medtager skade på andre bygningsdele. Den røde klassifikation er udvidet i forhold til K3, således rød også inkluderer følgeskader, der potentielt allerede kan være indtrådt, uden at dette er påvist.

For denne sag ville en gul og rød påtegning af forholdene indebære, at der også var varslet om risikoen for skader på andre bygningsdele og at der også var varslet om risikoen for, at der allerede kunne have været indtrådt skader som følge af vandindsivningen.

Henset hertil forventes forsikringstageren ikke at ville have fået medhold i sagen, såfremt den var baseret på den nye tilstandsrapport, hvorfor forsikringstagerens retsstilling i den konkrete sag ville være blevet forværret.

### 3.3.3 Konklusion på forbrugers retsstilling ved tagskader

Som fremhævet ved gennemgang af AK 73.576 og AK 56.619 må udvidelse af alvorlige skader "gul" samt kritiske skader "rød" forventes at medføre en forværring af forsikringstagerens retsstilling også for så vidt angår tagskader.

Konklusionen på forsikringstagers retsstilling er tilsvarende ved K3 og K2, som redegjort for i afsnit 3.1.3 og 3.2.4.

## 4 SAMMENFATTENDE KONKLUSION

Efter analysen af nuværende ankenævnspraksis inden for k3'er, k2'er og tagskader fremstår det klart, at den nye ordning vil få en konsekvens for forbrugerkøbernes retsstilling i forhold til forsikringsdækning. De sager, som særligt bliver berørt vil være de alvorlige skader i den gule kategori, da denne kategori nu også omfatter mulige følgeskader. Med andre ord kan man sige, at den gule kategori er blevet til en version k3-"light".

Ved den nye ordning sker der en ændring i k2 således, at gul nu også medtager risikoen for skader på andre bygningsdele. Det medfører, at hvor man førhen havde en k2, hvor der var nærliggende risiko for skade på andre bygningsdele, så var skaden dækningsberettiget. Det gør sig ikke længere gældende ved gul.

Ved den nye rød udvider man k3 med, at det nu også omfatter, at svigt allerede kan have medført skader på andre bygningsdele. man påfører således forbrugeren en risiko for skader på andre bygningsdele, som måske ikke er påvist, hvilket alt andet lige må føre til en ringere forsikringsdækning for forbrugeren.

De byggesagkyndige vil med den nye form i større grad kunne pådrage sig et ansvar, hvis de tager fejl i forhold til følgeskader i den gule kategori og det kan få den konsekvens, at flere skader som egentlig burde være "gule" i stedet bliver "røde", da de byggesagkyndige i den "røde" kategori ikke risikerer et erstatningskrav. Det vil medføre ikke blot et misvisende billede af husets reelle tilstand, men ligeledes en ugunst for forbrugerne i forhold til forsikringsdækning.

Det må forventes, at når man ændrer ordlyden, så vil der ske en ændring. Der vil gå en årrække før ny praksis for den nye ordning er skabt og der igen vil være balance på området. Man kan sammenligne med indførelse af nye regler på byggeriets område: nye ab-regler. Her er forventningen, at der i en periode vil komme en vis stigning i antallet af sager, indtil der igen er overblik over praksis.

**NEXUS ADVOKATER APS** MIDDELFARTGADE 15, 2. TELEFON 70 227 237  
CVR NR.: 380136292100 KØBENHAVN Ø [INFO@NEXUSADVOKATER.DK](mailto:INFO@NEXUSADVOKATER.DK)