860/11

Den 31. januar 2011 blev i sag nr. 78.033:

xxxxxx xx xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx x

mod

Nykredit Forsikring A/S
Otto Mønsteds Plads 11
1563 København V

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at dække deres udgifter til lovliggørelse af isoleringen i forbindelse med reparation af ejendommens tag/undertag samt øvrige følgeudgifter. Desuden er klagerne utilfredse med, at selskabet har opkrævet den fulde selvrisiko på 25.000 kr. Endvidere kræver klagerne, at selskabet skal dække deres udgift til advokat.

Selskabet har dækket udgifterne til reparation af taget, men afvist at dække udgifterne til lovliggørelse af isoleringen med henvisning til, at udgiften til at føre isoleringen op til nyere lovkrav ikke er omfattet af forsikringen. Selskabet har opkrævet den fulde selvrisiko på 25.000 kr. under henvisning til, at klagerne har anmeldt og fået dækning for flere af hinanden uafhængige skader. Hvad angår advokatudgifterne er det selskabets opfattelse, at sagen ikke har nødvendiggjort advokatbistand. Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet dog indvilliget i forligsmæssigt at betale 7.000 kr. af klagernes advokatudgifter.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1969, og at klagerne overtog ejendommen den 1/11 2006 på baggrund af en tilstandsrapport dateret den 31/5

2006. I tilstandsrapporten har tagkonstruktionen, undertaget/understrygningen, fået en anmærkning om, undertaget ikke er ført ned til afslutning ved tagrende for kvist mod øst, og dette forhold har fået karakteren K1.

Den 30/1 2007 anmeldte klagerens advokat en række forhold til selskabet. Anmeldelsen blev fulgt op af yderligere en anmeldelse dateret den 4/4 2007 med endnu en række forhold.

Selskabet anerkendte i brev af 19/3 2008 at dække forholdene vedrørende utætheder ved skorsten, tre defekte vinduer i gavl ved carport og et defekt vindue i gavl. Selskabet afviste samtidig at dække konstruktionen af undertaget ved tagfoden samt forholdet vedrørende isolering i skunken.

Klagerne ringede til selskabet og klagede over afgørelsen. En taksator fra selskabet besigtigede herefter ejendommen og udarbejdede til brug for sagen en intern rapport og en billedrapport. Selskabet modtog samtidig et tilbud fra et tømrerfirma vedrørende udbedring af undertaget. Tilbuddet dateret den 11/4 2008 lød på 236.250 kr. I brev af 28/5 2008 meddelte selskabet, at det fejludførte undertag, som var udført i ikke-godkendt materiale, var dækket af forsikringen. I efterfølgende brev af 3/6 2008 meddelte selskabet endvidere, at klagerne kunne igangsætte udbedringen i henhold til tilbuddet af 11/4 2008 på 236.250 kr. fra tømrerfirmaet.

Herefter modtog selskabet et tilbud dateret den 29/4 2008 fra tømrerfirmaet på efterisolering, manglende og forkert isolering. Selskabet afviste i brev af 19/8 2008 at godkende tilbuddet, da selskabet ikke fandt, at det var en udgift, der havde sammenhæng med dækningstilsagnet. Samme dag sendte selskabet et brev med en opgørelse af selskabets samlede dækningstilsagn på ejerskifteforsikringen.

Efterfølgende modtog selskabet en opgørelse over ekstraarbejder. Den seneste er dateret den 16/9 2008.

3. 78.033

Selskabet godkendte at dække diverse ekstraarbejder og betalte den 25/11 2008 303.377,83 kr. til udbedring af undertaget og dækning af de godkendte ekstraudgifter.

Selskabet modtog desuden regning på i alt 23.977,08 kr. for udbedring af utætheder ved skorsten, tre defekte vinduer ved carport og et defekt vindue på gavl.

Den 5/12 2008 meddelte selskabet, at det ikke kunne godkende den fulde udgift for ødelagte tagsten, idet det svarede til, at 50 % af stenene var gået tabt ved demonteringen. Selskabet tilbød i stedet 4.000 kr. til dækning af ødelagte tagsten.
Vedlagt brev af 9/7 2009 fra klagernes advokat var to regninger, som advokaten krævede, at selskabet skulle dække samtidig med, at advokaten gjorde gældende, at selskabet havde opkrævet for meget i selvrisiko.

Ved brev af 5/8 2009 afviste selskabet at dække disse regninger. Selskabet fandt, at den ene regning vedrørte ekstraarbejde, som klagerne selv havde valgt at få foretaget, og at den anden regning vedrørte efterisolering af tagrum, som ikke var en nødvendig følgeudgift af den anerkendte skade. Endvidere afviste selskabet at dække klagernes udgifter til advokat og fastholdt desuden sin afgørelse om opkrævning af den fulde selvrisiko.

Klagerne var utilfredse med selskabets afgørelse og har efter indsigelse over for selskabet ved klagebrev af 17/3 2010 indbragt sagen for Ankenævnet for Forsikring. Klagerne kræver at få dækket den nødvendige isolering og arbejde hermed samt udbedring af følgeudgifter – i alt 65.629 kr. Desuden mener klagerne, at selskabet har opkrævet 15.364 kr. for meget i selvrisiko og kræver herudover dækning af rimelige udgifter til advokat.

Selskabet har i svarbrev af 27/5 2010 til nævnet anført:

"**Vores kommentarer**
Ad 1) Udgifter til isolering, arbejder forbundet hermed, samt udbedring af følgeskader
Forsikringstageren anfører i sin klage til Ankenævnet, at han vil have dækket udgifterne til lovpligtig isolering og arbejdet forbundet hermed. Endvidere vil han have dækket følgeudgifter. I alt er der tale om 65.629 kr. i henhold til fakturanr. 30002 og 30013.

Vedrørende udgifter til efterisolering/lovpligtig isolering (materiale samt arbejdet forbundet hermed) skal vi bemærke følgende:

Huset er oprindeligt opført i 1969. Som følge af vores anerkendelse af undertaget som en dækningsberettigende skade, udskiftes taget for reparation af undertaget.

I forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen er følgende anført:
15. Hvad dækker forsikringen udover lovens krav
Forsikringen er udvidet til at dække følgende:
a. ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som f.eks. bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, og dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Forsikringstager anfører i sin klage, at der i forbindelse med udførelsen af reparationen af undertaget i 2008 skal ske lovliggørelse af isoleringen i henhold til nye lovregler.

I Bygningsreglementet for 2008 henvises til Byggeloven 1998 § 2.

I Byggelovens § 2 er anført, at nye lovregler alene skal følges, såfremt der er tale om 1) opførelse af ny bebyggelse eller tilbygning til bebyggelse, 2) ombygninger/andre forandringer, som er væsentlige i forhold til nye lovregler, eller 3) ændringer i benyttelse af bebyggelsen, som er væsentlige i forhold til nye lovregler.

Det forhold, at man i 2008 udskifter taget i forbindelse med en reparation af et undertag medfører efter vores opfattelse ikke, at man skal følge nye lovkrav i forbindelse med reparationen heraf.

Dette begrundes med, at der ikke er tale om så væsentlige ændringer i forhold til det nye bygningsreglement, at disse nye regler skal følges i forbindelse med reparationen. Der er ligeledes heller ikke tale om ny bebyggelse, tilbygning, eller væsentlig anvendelsesændring, som medfører, at nye lovregler skal finde anvendelse. Vi henviser i den forbindelse til Karnov § 2 note 4, hvori følgende er anført:

4) Ifølge mot til den tidligere byggelov falder »den blotte bygningsvedligeholdelse, dvs. arbejder, der alene tilsigter at opretholde eller retablere en bygnings tidligere tilstand i henseende til sammensætning, inddeling og beskaffenhed efter slid og forringelse som følge af bygningens brug« uden for loven i den forstand, at dens formelle og materielle regler ikke skal overholdes...

Den foretagne reparation af undertag sker alene for at sikre en fortsat opretholdelse af tagets tilstand som tæt og funktionsdueligt tag. Der er således alene tale om bygningsvedligeholdelse, hvilket i henhold til ovennævnte note ikke kræver, at der sker opfyldelse af et nyere bygningsreglement.

Ligeledes bemærker vi, at det også er vores opfattelse, at der heller ikke skal indsendes en byggeansøgning i forbindelse med udførelsen af reparationen.

På baggrund heraf skal vi fastholde, at der ikke er tale om et ulovligt forhold på tidspunktet for udførelsen heraf, og at udgifterne til at føre isoleringen op til nyere lovkrav således ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Endvidere er i forsikringsbetingelserne tillige anført:

18. Hvorledes beregnes erstatningen
18.2 Erstatningen fastsættes til det beløb, det umiddelbart efter skadeopgørelsen vil koste at reparere eller genopføre det skaderamte med samme byggemåde og på samme sted.

Endelig anføres det i forsikringsbetingelserne pkt. 18.2, at erstatningen skal fastsættes til det beløb, som det vil koste at reparere eller genopføre det skaderamte med samme byggemåde og på samme sted.

Dette indbefatter ikke en lovliggørelse op til nyere lovkrav, men blot en reparation af det skaderamte.

Endelig henviser vi til Forsikringsaftalelovens § 39, hvorefter forsikringsselskabet ikke er forpligtet til at udrede større erstatning end det lidte skades dækning.

Såfremt forsikringen skal betale for efterisolering/lovpligtig isolering vil dette medføre, at forsikringstageren får en berigelse i forhold til det købte/forsikrede, hvilket ikke er tilladt i henhold til FAL § 39.

At forsikringstager ønsker at efterisolere (eventuelt op til lovreglerne i et nyere bygningsreglement) vil således være en udgift, som er ejerskifteforsikringen uvedkommende.

Vedrørende udbedring af følgeskader skal vi bemærke følgende:
Vi har vedrørende følgeskader modtaget faktura nr. 30013 (efterisolering og ekstraarbejder) og faktura nr. 30002 (reparation af murværk på skorsten).

Vi har gennemgået fakturaerne, og det er på det foreliggende grundlag vores opfattelse, at der ikke er tale om nødvendige følgeudgifter.

Vi har bedt om dokumentation for, at der er tale om nødvendige ekstraudgifter som følge af den dækningsberettigende skade vedrørende fejludført undertag.

Denne dokumentation har vi ikke modtaget hverken for faktura nr. 30002 eller 30013.

Vedrørende fakturanr. 30013 skal vi udover den manglende dokumentation oplyse, at udgifterne til fugemasse, ryg- og gratstensbånd efter vores opfattelse er omfattet af det oprindelige tilbud af 11. april 2008 på 236.250 kr. inkl. moms, idet udgifterne hertil er indeholdt i udgiften til montering af gamle tagsten.

For god ordens skyld - og idet vi ikke kan se, om dette er indeholdt i fakturanr. 30013 - skal vi vedrørende udgifter til tagsten/rygning bemærke, at forsikringstager har valgt at få oplagt nye tagsten i stedet for genanvendelse af de gamle tagsten. Vi kan ikke anerkende at betale 9.330 kr. inkl. moms for nye tagsten / rygningsten (tilbud af den 16. september 2009), idet dette svarer til, at 50 % af stenene er gået tabt ved demontering (ca. 100 m2). Vi har i stedet forligsmæssigt tilbudt at betale 4.000 kr., hvilket beløb vi har overført til forsikringstagers konto den 29. januar 2009.

Herudover skal vi oplyse, at vi allerede har anerkendt 80.000 kr. til dækning af følgeudgifter udover det allerede accepterede tilbud på 236.250 kr. inkl. moms.

Vi skal i den forbindelse bemærke, at vi fortsat ikke har modtaget faktura for den anerkendte følgeudgift vedrørende nye sternbrædder / vindskedebrædder til i alt 16.185 kr. inkl. moms (jf. vores dækningstilsagn af 8. oktober 2008), hvorfor beløbet ikke er betalt endnu.

Såfremt udgiften til sternbrædder / vindskedebrædder er omfattet af fakturanr. 30013 skal vi bede om bekræftelse herpå, idet dette ikke fremgår af fakturaen. I modsat fald skal vi bede om en faktura på udskiftning af sternbrædder / vindske- debrædder på 16.185 kr. til vores betaling heraf.

Vedrørende fakturanr. 30002, som vedrører reparation af murværk på skorsten, skal vi yderligere bemærke, at det i tilstandsrapporten pkt. 8.16 er anført, at enkelte sten på skorsten er afskallede. Forholdet er anført med karakteren K1.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 17, litra a.

Idet forsikringstageren i henhold til ovenstående ikke har dokumenteret, at der er tale om nødvendige følgeudgifter i forbindelse med reparationen af den dækningsberettigende skade, trods vores opfordringer hertil, kan vi ikke tilbyde at dække disse udgifter.

Såfremt forsikringstageren kan fremsende den tilstrækkelige dokumentation for, at der er tale om nødvendige følgeudgifter, genoptager vi sagen til sagsbehandling.

Ad 2) Selvrisiko
I forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen er under pkt. 7 fastsat følgende:

7. Selvrisiko
Ved ethvert dækket forhold er der en selvrisiko på 10.000 kr. Selvrisikoen er maksimalt 25.000 kr. i aftaleperioden.

Uanset hvorledes opgørelsen er foretaget igennem sagsforløbet, skal vi henholde os til, at der er en maksimal selvrisiko på 25.000 kr.

Vedrørende taget har vi modtaget en faktura (opr. tilbud på udskiftning af tag og følgeudgifter) på 303.377,83 kr. inkl. moms, som vi har betalt. Som følge heraf har forsikringstageren modtaget en selvrisiko-opkrævning på 10.000, som forsikringstageren har betalt.
Herefter resterer der en rest selvrisiko på 15.000 kr. (25.000 kr. - 10.000 kr.)

Herefter har vi betalt fakturanr. 30278, i alt 23.977 kr. til dækning af det fakturaens totale beløb (4.182 kr. + 19.795 kr.).

(Vi bemærker vedrørende denne faktura, at vi efterfølgende har konstateret, at beløbene i tilbuddene, som ligger til grund for denne faktura, er inkl. moms, men at beløbene i fakturaen på ny er tillagt moms. Som følge heraf vi således betalt for meget vedrørende denne faktura, hvilket vi dog ikke vil forfølge nærmere.)

Fakturanr. 30278 vedrører 3 forhold:
1. 'Utæt skorsten' 4.771 kr. inkl. moms,
2. 'Defekte vinduer/carport' 10.608 kr. inkl. moms
3. 'Defekt vindue gavl" 8.598 kr. inkl. moms

Med fradrag for ovennævnte beløb er den resterende selvrisiko på 15.000 således opbrugt.

Som følge af ovenstående har forsikringstageren modtaget en opkrævning på selvrisiko på 15.000 kr., som de har betalt.

Den maksimale selvrisiko på 25.000 kr. er således opbrugt, og forsikringstagerne har i overensstemmelse hermed således samlet betalt 25.000 (2 stk. giroopkrævninger på hhv. 10.000 og 15.000 kr.) til dækning af den maksimale selvrisiko.

Vi har ikke trukket yderligere selvrisiko udover disse 25.000 kr.

Vi er således uforstående over for, at forsikringstageren oplyser, at han har betalt for meget i selvrisiko.

Ad 3) Advokatudgifter
Vi har afvist at dække udgifterne til forsikringstagers advokat, idet det er vores opfattelse, at sagen ikke har været teknisk eller juridisk kompliceret i en sådan grad, som har nødvendiggjort advokatbistand.

Hverken indholdet af advokatens breve eller omfanget heraf understøtter, at der er tale om en juridisk eller teknisk kompliceret sag, som ikke kunne varetages af forsikringstagerne selv. Uagtet ovenstående er vi dog efter en gennemgang af sagen indstillet på at betale 7.000 kr. til dækning af forsikringstagers advokatudgifter i den konkrete sag. Der er tale om et forlig til fuld og endelig afgørelse. Såfremt forsikringstageren accepterer forliget, vil vi foretage udbetalingen."

Selskabets brev har givet klagernes advokat anledning til i brev af 15/6 2010 til nævnet at anføre:

"Det anføres i Nykredit Forsikrings kommentarer side 5, at huset er oprindeligt opført i 1969.

Hertil bemærkes, at Nykredit Forsikring er blevet gjort bekendt med, og Nykredit Forsikrings taksator har i forbindelse med anmeldelsen af forsikringsbegivenheden selv konstateret ved besigtigelse af tagsten, at taget på mine klienters ejendom er omlagt i 1999, hvor der også blev foretaget en ombygning og tilbygning til ejendommen. Det vil sige, at det er lovgivningen i 1999 der danner grundlag for, hvilke krav der er til isolering mm.

Herudover anføres, at mine klienter skulle have bestilt ekstra arbejder, og derved få ekstra regninger uden at orientere Nykredit Forsikring. Dette er ikke korrekt., idet der udelukkende er tale om ekstra regninger, som mine klienter har fået fra håndværkerne vedrørende de arbejder, som Nykredit Forsikring havde godkendt.

For så vidt angår spørgsmålet om beregning af selvrisiko, er det tidligere anført og gør stadigvæk gældende, at Nykredit Forsikring kun er berettiget til at fradrage selvrisiko en gang, idet forsikringsbegivenheden er at betragte som en hændelse, og derfor kun kan udløse en selvrisiko."

Selskabet har her til i brev af 9/7 2010 til nævnet anført:

"Vi vil indledningsvist bede advokaten præcisere indholdet af klagen, idet vi på baggrund af hans brev til nævnet af 15. juni 2010 finder det uklart, hvad forsikringstager ønsker at opnår i relation til ejerskifteforsikringen.

Herudover har vi følgende kommenterer til det fremsendte:
Vedrørende advokatens bemærkninger om, at der er foretaget en ombygning / tilbygning på ejendommen i 1999, som skulle bevirke, at det er lovgivningen i 1999, som finder anvendelse på taget, skal vi bede om en nærmere redegørelse herfor, samt eventuelt også dokumentation.

Vi bemærker, at vi ikke har oplysninger om, at sælger har udført arbejder på ejendommens tag, som bevirker, at nyere lovkrav skal følges i forbindelse med dette arbejde.

Vi er umiddelbart også uforstående over for, at advokaten oplyser, at der er udført ombygning / tilbygning på ejendommen i 1999, idet vi vedlægger kopi af brev af den 10. juni 2008 (med 2 stk. fakturaer) fra sælger af ejendommen, hvori han oplyser, at tag / undertag blev udskiftet på stuehus og garage i 1996.

Vi vil igen bemærke, at den blotte omlægning / udskiftning af taget ikke medfører, at man skal følge nye lovregler, idet det i henhold til både BR-S 85 (gældende reglement i 1996) og BR-S 98 (gældende reglement i 1999) anføres i enslydende pkt. 1.1.2, at reglementet alene gælder for nyopførelse, tilbygning, eller ombygninger / andre forandringer, som er væsentlige i forhold til nye lovregler, eller ændringer i anvendelsen, som er væsentlige i forhold til nye lovregler.

Vedrørende fortolkning af pkt. 1.1.2 vil vi igen henvise til Byggelovens 1998 § 2, og Karnov § 2 note 4, hvori det er anført, at arbejder, som alene tilsigter at opretholde eller retablere en bygnings tidligere tilstand, dvs. den blotte bygningsvedligeholdelse medfører, at nye lovregler ikke skal følges. Vi henviser endvidere til vores brev til nævnet af 27. maj 2010.

Vi afventer dog advokatens præcisering af klagen, yderligere oplysninger og dokumentation vedrørende det arbejde, som er udført i 1999/1996 med henblik på vores endelige stillingtagen hertil.

Vedrørende advokatens bemærkninger om, at udførelsen af ekstra arbejder var godkendt af Nykredit Forsikring, skal vi fastholde, at der efter vores opfattelse ikke er tale om nødvendige følgeudgifter, og således heller ikke udgifter, som er godkendt af Nykredit.

Vi skal igen bemærke, at såfremt der kan fremsendes den tilstrækkelige dokumentation for, at der er tale om nødvendige følgeudgifter, genoptager vi sagen til sagsbehandling vedrørende disse ekstraarbejder.

Vedrørende beregning af selvrisiko, skal vi henvise til forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen pkt. 7, hvori følgende er anført:

7. Selvrisiko
Ved ethvert dækket forhold er der en selvrisiko på 10.000 kr. Selvrisikoen er maksimalt 25.000 kr. i aftaleperioden.

Vi har anerkendt dækning for undertag, utæt skorsten, defekte vinduer i gavl ved carport og defekt vindue i gavl.

Der er tale om skader, som er uafhængige af hinanden og med hver sin skadesårsag.

Dermed er der også tale om flere forskellige skader med hver sin selvrisiko.

Vi kan således ikke tilslutte os advokatens kommentarer omkring, at der alene er tale om 1 gang selvrisiko."

På baggrund heraf anfører advokaten i brev af 17/8 2010:

"Det angives i brevet fra Nykredit Forsikring, at man fastholder at ombygninger og tag omlægning har fundet sted i 1996. Som tidligere beskrevet, har Nykredits konsulent ved selvsyn konstateret, at der på bagsiden af de pålagte teglsten var trykt årstallet 1999. Hvis det er nødvendigt, vil den pågældende medarbejder blive bedt om at afgive en erklæring til brug for klagesagen.

Til yderligere illustration af at Nykredit Forsikring tager fejl med hensyn til ombygningstidspunktet, vedlægges kopi af den tegning til ombygningen som den daværende ejer af ejendommen, altså sælgeren, …, fik udfærdiget, og den er dateret marts 1998, ligesom der vedlægges kopi af sagsakter fra Teknisk Forvaltning i … Kommune, hvoraf fremgår, at ombygningen er foretaget i relation for bygningsreglementet for småhuse 1998. Desuden vedlægges erklæring af den 4.3.2009 fra …. aut. Gas og VVS installatør, skrevet til Nykredit Forsikring den 4.3.2009, hvoraf fremgår, at rørinstallationen er udført i 1999.

På baggrund af ovennævnte, må der derfor have sandsynligheden for sig, at mine klienter har ret i, at ombygningen og i den forbindelse tag omlægning, er sket i 1999, og derfor skal overholde de regler, som var aktuelle på daværende tidspunkt, også i relation til isolering.

Som et kuriosum kan det oplyses, at byggeriet først er godkendt af kommunen efter min klienter har skrevet under på købsaftalen. Desuden er forholdet nærmere det, at der ikke er søgt om tilladelse til at udvide kvisten eller at påsætte en ny kvist på taget, hvilket aktuelt er tilfældet. Der er derfor tale om en væsentlig om- og tilbygning.

Jeg skal derfor fastholde mine klienters krav i det hele, således at Nykredit Forsikring bliver pålagt at betale de ekstra regninger mine klienter har fremsendt, samt tilpligtes at anerkende, at der er fratrukket for meget selvrisiko."

Her over for anfører selskabet i brev af 20/9 2010 til nævnet:

"Forsikringstagers klage til nævnet vedrører forhold omkring taget.

Han klager over, at vi har afvist forsikringsdækning for isolering, arbejdet forbundet hermed, samt udbedring af følgeskader. Der er tale om forhold, som relaterer sig til taget, og som er en følge af vort dækningstilsagn vedrørende fejludført undertag og reparationen heraf.

I forsikringstagers advokats seneste skrivelse anføres det, at forsikringstager ønsker opfyldelse af isoleringskrav i henhold til lovregler, som var gældende i 1999, som følge af de foretagne til-/ombygninger.

Vi forstår skrivelsen således, at de ønsker, at vi i forbindelse med vores reparation af tag/ undertag i 2008, skal lovliggøre isoleringen i henhold til de lovregler, som var gældende i 1999.

Vi skal herefter fremkomme med følgende kommentarer:

At sælger på et tidspunkt - uanset tidspunktet herfor - udfører en tilbygning på 15 og 7 m2 til henholdsvis stue og køkken har ingen relation til taget. Det fremgår også af den vedlagte tegning 'Facadeforslag efter ombygning', at de udførte tilbygninger ikke har nogen forbindelse til hovedbygningens tag. Vi bemærker, at det er isoleringsforholdene vedrørende hovedbygningens tag, som forsikringstager klager over.

De omtalte tegninger, som relaterer sig til BR-98, vedrører tilbygningen på 15 m2 til stue og 7 m2 til køkkenet, og de vedrører således ikke taget og i øvrigt heller ikke tagkviste.

Uanset at udførelsen af disse tilbygninger på 15 og 7 m2 skal opfylde nyere bygningsreglement (idet der er tale om en tilbygning / udvidelse af arealet) medfører dette dog ikke, at man vedrørende taget eller dets isolering skal følge dette nye bygningsreglement, idet taget ikke har forbindelse til udførelsen af tilbygningerne, og idet taget i sin helhed ikke udvides, jf. dog nærmere nedenfor vedrørende kviste.

Vedrørende kviste skal vi bemærke, at udførelsen af kviste ikke medfører, at man for den resterende del af taget (herunder isoleringen) skal opfylde et nyere bygningsreglement. Det er alene for den del af taget, som udvides (det vil sige selve kvisten), at man på udvidelsestidspunktet skal opfyldes et nyere bygningsreglement.

Udskiftning af tagbelægning (fra eternit til tegl) medfører heller ikke, at man ved udførelsen af dette arbejde skal følge nyere lovregler, idet der ikke er tale om en så væsentlig ændring i forhold til et nyere bygningsreglement, at det nyere bygningsreglement skal følges. Vi henviser i det hele til vores skrivelser af 27. maj og 9. juli 2010 til nævnet.

Vi finder således ikke, at der er foretaget nogen ændringer af taget, som medfører, at et nyere bygningsreglement skal følges i relation til tagets isolering.

Afslutningsvist skal vi for god ordens skyld bemærke, at de fremsendte dokumenter på ingen måde fastlægger, hvornår de pågældende arbejder er udført, herunder hvornår taget er udført, og om de pågældende arbejder er udført samtidig. Vi må dog igen understrege, at tidspunktet for udførelsen fortsat ikke har nogen betydning for afgørelsen, jf. ovenstående.

Vi har således på nuværende tidspunkt ingen kommentarer til advokatens oplysning om, at der på tagstenene er anført datoen 1999 eller oplysningen om, at der er sket udskiftning af varmerør i 1999, og vi ser i øvrigt umiddelbart heller ingen anledning til at betvivle disse oplysninger.

Vedrørende ekstra-regninger og selvrisiko har vi ingen yderligere kommentarer."

Klagernes øvrige breve er forelagt nævnet.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Fællesbetingelser**

…

7. Selvrisiko

Ved ethvert dækket forhold er der en selvrisiko på 10.000 kr. Selvrisikoen er maksimalt 25.000 kr. i aftaleperioden.

…

Ejerskiftedækning

…

14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)

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 skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

15. Hvad dækker forsikringen udover lovens krav

Forsikringen er udvidet til at dække følgende:
a. ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som f.eks. bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, og dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

…

17. Hvad dækker forsikringen ikke

Forsikringen dækker ikke:

forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelse er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

18. Hvorledes beregnes erstatningen

…

18.2

Erstatningen fastsættes til det beløb, der umiddelbart efter skadeopgørelsen vil koste at reparere eller genopføre det skaderamte med samme byggemåde og på samme sted."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at der er foretaget en sådan ombygning/tilbygning på den forsikrede ejendom i 1999, som bevirker, at det er byggelovgivningen i 1999, der finder anvendelse på taget. Nævnet finder herefter, at klagerne ikke er berettiget til at få dækket udgifterne til efterisolering af taget og de øvrige følgeudgifter i forbindelse hermed.

I henhold til de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser kan selskabet beregne selvrisiko ved "ethvert dækket forhold", hvilket skal forstås pr. skade med samme skadeårsag, jf. betænkning om huseftersynsordningen nr. 150 side 162. Herefter finder nævnet ikke grundlag for at kritisere selskabets selvrisikoberegning, der findes at være i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Vedrørende klagernes udgifter til advokat bemærker nævnet, at ejerskifteforsikringen ikke dækker sådanne udgifter. Efter en gennemgang af sagens oplysninger finder nævnet, at heller ikke selskabets behandling af sagen giver grundlag for at pålægge selskabet at betale klagernes advokatomkostninger. Det bemærkes i øvrigt, at nævnet efter nævnets vedtægter ikke kan pålægge parterne sagsomkostninger i forbindelse med nævnsbehandlingen.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

J. Hermann