Ankenævnet for Forsikring

924/13

Den 7. oktober 2013 blev i sag nr. 84.021:

xxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx xxxxxxx

mod

Danske Forsikring
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Danske Forsikring. Han klager over størrelsen af den erstatning, som selskabet har tilbudt i anledning af skader på den forsikrede ejendoms tag, samt at selskabet har opkrævet to gange selvrisiko.

Klageren anmeldte den 13/7 2011 en række forhold ved taget på sin ejendom. I efteråret 2011 anmeldte han desuden, at flere af elinstallationerne var ulovlige. Selskabet anerkendte skaden på el-installationerne og tilbød ham derudover dækning for nye teglsten, etablering af undertag, vindplader mellem spær, fuglegitter i tagfoden samt udbedring af skotrender ved kviste. Selskabet afviste, at manglende ventilation mellem isolering og trælægter var en dækningsberettigende skade med henvisning til, at dette forhold ikke udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade henset til tagets alder og til, at konstruktionen ikke var i strid med gældende bygningsregler på opførelsestidspunktet.

Klageren indbragte efterfølgende sagen for nævnet med påstand om, at selskabet skal afholde udgifterne til etablering af ventilationsrum mellem isolering og trælægter i tagkonstruktionen. Han er desuden utilfreds med, at selskabet har opkrævet to gange selvrisiko for skaderne på henholdsvis tag og el-installationer.

Den forsikrede ejendom er opført i 1920. Klageren har oplyst, at tagkonstruktionen er opført i 1995. Ejerskifteforsikringen er tegnet pr. 28/4 2006 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 7/3 2006. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Bygningsbeskrivelse:**

...

Bemærkninger

	Ja	Nej	Bygning
1. Er der bygningsdele, som er utilgængelige?	☐	☒	_____
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? *... tagrum er ikke besigtiget*	☒	☐	A_____

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
...		
8. Tagkonstruktion		
8.5 Udvendigt træværk ved tag	K1	Grønalgebelægninger på vindskeder og dækbrædder Note: Tagterrasse og træværk ved tag mangler overfladebehandling.
8.6 Tagrender/tagnedløb	K2	Tagrender er dårligt ophængte, der er flere steder med lunker/bagfald.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

	Ja	Nej	Ved ikke
0. Generelle oplysninger			
...			
0.4 Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Renovering af huset.**	☒	☐	☐
...			
8. Tage			
8.1 Har taget været utæt? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
8.2 Er, eller har der været skader omkring skotrender eller inddækninger? Hvis ja, hvilke? **Inddækninger omkring kvistene er udskiftet.**	☒	☐	☐
8.3 Har der været skader ved skorsten (f.eks. løbesod)? Hvis ja, hvilke? **Skorstenen er nedtaget.**	☐	☒	☐
8.4 Er der utætte tagrender eller nedløb?	☐	☒	☐

Hvis ja, hvor?
Men der er for stor afstand mellem rendejern.

8.5	Er der adgang til skunkrum? Hvis nej, hvilke er der ikke adgang til?	☒	☐	☐
8.8	Er der adgang til tagrum? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
8.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐

...
Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring
...
8. Tagkonstruktion

Kommentar	A	Loftlem til tagrum er fastgjort hvorfor der ikke er adgang til besigtigelse i tagrum."

Klageren antog en tømrermester til at vurdere forholdene ved taget. I mail af den 10/10 2011 til en ekstern skadekonsulent har tømreren bl.a. anført:

"Jeg blev kontaktet af [klageren] i dag den 10/10 for at besigtige hans tag.
Konklusion er som følger:

1. Der er intet undertag under teglene. Hvilket betyder at fygesne fyger direkte ind på isoleringen og smelter ned i samme. Under givne vindretninger vil vand også blive presset under teglene, og på sigt give vandskader med følgende råd.

2. Teglene er dantegl men ikke danflok og de er ikke understrøget korrekt, så både vand og fygesne kan komme ind.

3. Isoleringen ligger tæt på lægter og tegl. Dette vil også give råd, da der ikke er mulighed for, at der kan luftes ud.

4. Der er ingen vindplader mellem spær. Det bevirker at vinden blæser lige ind gennem isoleringen, med dårlig opvarmning af huset som følge heraf.

5. Der er ingen fuglegitter i tagfoden. Det giver mulighed for at fugle, egern og andre smådyr kan kravle ind og ødelægge isoleringen.

6. Der er ingen tagfodsblik under nederste tegl. Det betyder at vandet som skal dryppe af ved nederste tegl, har tendens til at dryppe af bag tagrenden.

7. Tagrenden er monteret med kun hver 3. rendejern. Det øger risikoen for at tagrenden bliver presset i stykker.

8. Skotrender ved kviste er udført forkert. Kan give vand under skotrenderne, med råd til følge. Det var de grove fejl og mangler jeg så på min tur om ejendommen. Det ligner en grov gang gør det selv arbejde af værste skuffe. Mit råd er at skifte taget for at undgå senere råd og svampe skader."

4. 84.021

I besigtigelsesrapport af den 25/11 2011 har den eksterne skadeskonsulent, som selskabet har antaget, om taget bl.a. anført:

"Anmeldt forhold Ulovligt tag	Selvrisiko Kr. 11.000,00
Bygningsdel Tag	Tilstandsrapport Følgende er nævnt med relevans for anmeldte forhold: Bemærkninger pkt. 2. Tagrum er ikke besigtiget. Pkt. 8 Tagkonstruktion side 12 bygning A. Loftlem til tagrum er fastgjort hvorfor der ikke er adgang til besigtigelse i tagrum.
... Beskrivelse af forhold Forholdet omhandler uhensigtsmæssig opførelse af tag med mulige følgeskader. Ejer har boet i ejendommen siden 2006, og der er ikke sket synlige skader på bygningen. Vi anmoder om en udtalelse fra forsikringstagers tømrer. Vi modtager udtalelsen den 10. oktober 2011 pr. mail. Vi kan ikke ud fra fremsendte konkludere skader på taget. Beskrivelsen er kun antagelser. Nu er der gået 5 år uden skader, hvilket indikerer, at der ikke er nærliggende risiko for skade på bygningen."	Billeder

I brev af den 14/3 2013 vedlagt klageskemaet har klageren bl.a. anført:

"I took ownership of my house on May 1st 2006 and was advised by my lawyer to take out a 10 year change of ownership policy in case of any subsequent problems.
The house was first built in 1920 but had been completely modernized, such that when my wife and I moved in, we didn't have to do any upgrading or decorative work.

The problem of water leaking from my roof into the house was first raised in May of 2007. I also complained about the interior being very cold and draughty when windy outside. Topdanmarks inspector told me it wasn't unusual for such old houses to have these problems and being a foreigner and totally ignorant of rules and laws, I accepted this. Apparently a report was written by the inspector about this visit but I never received it (dated May 29, 2007).

After subsequent incidences of water coming into the house between 2007 and 2011, I figured that this couldn't be right and contacted Topdanmark again in July, 2011. I raised 4 concerns about the property and later agreed to dismiss two of them. These 4 complaints were all recorded under claim number …
Regarding the roof, I got an independent carpenter to inspect it and he raised 8 points which he described as 'serious defects'. These included: incorrect fitting of the tiles, no under-sheet or blanket underneath the tiles, no protection from wind, no barrier to prevent animals burrowing underneath the roof, high probability of water damage (and possible mold formation - health hazard). Topdanmarks own inspector viewed the roof in October, 2011.
I also had an expert inspect some electrical wiring issues, and in March 2012, Topdanmark issued their decision on all 4 raised complaints. They agreed that the electrical wiring was illegal and would be covered, but they accepted no liability for the roof. The argument was that the roof construction was not illegal, did not contravene any accepted building codes, and as there were no signs of damage, plus I had been in the house for 6 years without complaint, there was no basis to accept any complaint now. I pointed out that I had already raised a complaint about water leaking from the roof in 2007. This prompted Topdanmark to investigate internally and they found the letter written by their own inspector in May, 2007. I stand by the fact that I never received a copy of this letter and the subsequent communication from Topdanmark indicated that they understood and accepted this.
A secondary view was then taken of the case and Topdanmark agreed to send out another inspector to look at the roof. By this time, the claim number had been changed from …82, to …89. I questioned why this had been changed and specifically expressed my concern to … that Topdanmark was trying to charge me two 'selvrisiko' amounts, but he did not confirm this when he had an opportunity to do so. He claimed that it was to put more emphasis on the roofing problem (separate from the electrical issue).

The result of the third inspection (done in May 2012) was another decision (report) issued by the insurance company on July 26, 2012. At this point, they now agreed to change the roof tiles to a Danflok construction, which they claimed would not require an undersheet. They also agreed to install a wind barrier at the bottom of the tiles, plus a wire mesh to stop birds or other animals getting under the roof (I had reported that birds had been nesting under the roof every year with their droppings causing a mess on my wooden deck underneath one of the eaves).
…
Unknown to me before, I was advised that my current roof construction does not have an airtight membrane, nor any ventilation space to vent away moist air. This ventilation space is necessary to allow the wooden beams supporting the tiles to dry out during summer. Since the roof was built in 1995, and given that the insulation has been inserted right up against the wood with no ventilation space, plus the evidence of water coming into the house from the inadequate roof construction, the likelihood of water damage was high. There is a secondary and more serious potential of mold formation which could lead to severe health issues for my wife and I over time.

I know for a fact that my roof was not constructed by a professional (my neighbours have testified to this) and my contention is that it is totally inadequate - leaking roof, no chance of venting away moist air, no airtight membrane, birds nesting underneath the roof and causing damage through their acidic droppings, and no wind protection. Another consequence of this is a higher than normal heating oil consumption, which I have had to bear since 2006.
…
Even in 1995 when the roof was constructed, any professional roofing engineer would have ensured that a proper ventilation space was put in place, which is the only 'correct' way of installing a roof. The same argument holds today.

...
By agreeing to replace the roof tiles, Topdanmark has accepted liability, so they do accept there is a problem. However, they have accepted this liability without any concrete proof of damage being caused, as the only way to determine this is to remove the existing tiles. That was never done by all 3 of Topdanmarks inspectors - in 2007, 2011, and in 2012. Why would there be a difference in their position from their second inspection in October 2011 to the third in May 2012? Their decision (report) issued in March 2012, stated there was no evidence of damage, so why did they later agree to replace the tiles? Again - contradictory statements from them.

Topdanmark is arguing that the 'inadequate construction' will not cause a leak when the new tiles are put on, so no future damage will occur. But this fails to grasp the point. Even if the new tiles act as an effective water barrier, there will still be warm air circulated underneath the roof. As there is no airtight membrane present and there would be no ventilation space between wood and insulation either, it is logical that this warm air will condense. This condensation has no way of being ventilated out, so as I see it, putting new tiles on the existing structure will only lead to future damage (rotting wood). Furthermore, I feel this placer me in an unacceptable position when I eventually want to sell the property. I will be totally compromised because the current building codes require a ventilation space to be present, and any potential buyer of the property may easily be advised not to proceed with purchase. I cannot accept a change of tiles without ensuring that the air underneath is ventilated away.
…
As I also stated, I have an issue about the 'selvrisiko' that I am being charged. My original E-mail (of July 15, 2011) about the 4 property concerns were all listed under one claim number. Later, after Topdanmark had agreed to cover the electrical wiring repair, they gave the roof problem a new claim number. They now expect me to pay twice the selvrisiko (2 x 11.000 Kr). They claim these are two independent problems and I have to pay 11.000 Kr for each of them. Topdanmarks … did not tell me this when I specifically asked him and I find it a bit convenient (for them) that they decided to split up the claim numbers, resulting in me having to pay twice.

To sum up, I would like you to rule on the following:

1. Whether or not Topdanmark should cover the installation of a ventilation space (normally 25mm) between wood and insulation. This would probably involve installing additional wooden straps on top of the old ones, provided they have not been damaged.

2. Whether or not it is correct that I should be charged two 'selvrisiko' fees."

Selskabet har i brev af den 14/3 2013 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"Nærværende sag drejer sig om udstrækningen af vores dækningstilsagn vedrørende en ny tagbelægning. Klager ønsker således, at vi skal betale for at konstruktionen opfylder betingelserne i BR2010, uanset at forsikringen ikke dækker forøgede byggeudgifter.

Herudover gør klager gældende, at vi ikke er berettiget til at opkræve to gange selvrisiko, idet vi har dækket et forhold vedrørende ulovlige el installationer og en ny tagbelægning. Da begge forhold er anmeldt under samme skadenummer, mener klager, at vi af den grund kun er berettiget til at opkræve én selvrisiko.
...

Hvad angår skadenummer ...82 / ...89 kontaktede klager os den 13. juli 2011 og anmeldte flere forhold. Ved taksators besigtigelse den 23. september 2011 ønskede klager besigtigelse af tag og sætninger/afskalninger af fundament.

Efterfølgende blev der anmeldt ulovlige el installationer.

Taksator afviste afskalningerne allerede ved besigtigelsen, da der var tale om manglende vedligeholdelse.

Klagers tømrer, ..., fremsendte på foranledning af taksator en udtalelse dateret 10. oktober 2011. Det fremgår heraf, at der ikke er undertag under teglene. Understrygningen er mangelfuld, isolering ligger tæt på lægter, vindmageri mangler mellem spær. Der mangler fuglegitter og tagfodsblik. Tagrender er kun monteret med hver 3. rendejern, endelig er skotrender ved kviste udført forkert.
...
Grundet sygdom besigtigede en ny taksator først ejendommen i maj 2012 med henblik, at gennemgå taget. Taksator kunne herved konstatere spor efter vandindtrængen i stueplan ved 3 vinduer i facade og fra et vindue i gavlen.

Ved brev af 23. juli 2013 meddelte vi klager, at vi dækker en udskiftning af eksisterende tegl til betontegl, da taksator kunne konstatere, at betontagstenene ikke var fuget korrekt, ligesom kvistinddækninger ikke var banket ordentligt ned.

I forhold til rapporten fra klagers tømrermester ..., som havde oplistet 8 forhold omkring taget, dækkede vi således forhold 1,2,4,5,6,8.

Angående forhold 3 (isolering tæt på lægter) og 7 (for få rendejern) afviste vi forholdene, ligesom vi afviste at dække revne i gulvfliser ved hoveddør og i indtrængen af sand mellem fodpanel og gulv.

Vi gjorde i forhold til isoleringen gældende (forhold 3), at der ikke som følge af, at isoleringen lå tæt på lægter var indtrådt en aktuel bygningsskade eller et forhold, der giver nærliggende risiko for skade henset til, at tagkonstruktionen er fra 1995.

Herudover gjorde vi gældende, at konstruktionen ikke er opført i strid med reglerne på opførelses/udførelsestidspunktet.
...
Her får I vores syn på sagen hvad angår tagbelægningen
Klager henviser til, at han ønsker, at vi skal ændre hele tagkonstruktionen for, at der skabes ventilation, der opfylder kravene i BR2010, da klagers håndværkere ikke vil udføre oplægning af ny tagbelægning medmindre BR2010 er opfyldt.

Det forhold, at isoleringen ligger tæt ved lægterne, mener vi ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 6B.

Pkt. 6B - Hvilke skader dækker forsikringen?
...
Vi har herved lagt vægt på, at taksator ikke som følge heraf har kunnet konstatere en aktuel bygningsskade ligesom vi ikke finder, at der er nærliggende risiko for skade, og at forholdet ikke adskiller sig væsentligt fra tilsvarende konstruktioner af samme alder og stand - vi minder nævnet om, at taget ifølge klagers oplysninger blev lagt i 1995 dvs. for ca. 18 år siden.

Vi har herunder lagt vægt på, at der ikke ses skader på tagkonstruktionen i form af råd, svamp eller lignende nedbrydning i spær og lægter, hvilket vi mener, ville være opstået på nuværende tidspunkt.

Herunder har vi desuden lagt vægt på, at konstruktionen ikke afviger fra tilsvarende konstruktioner på opførelsestidspunktet.

Endelig har vi ved afgørelsen vurderet om der er tale om et ulovligt forhold, henset til at klager har tegnet en udvidet ejerskifteforsikring, jf. vilkårenes pkt. 20 A, hvilket desværre ikke er tilfældet.

Pkt. 20 A - Forsikringen er udvidet til at dække
...
Da taget, ifølge klagers oplysninger er oplagt i 1995, har vi ved vurderingen lagt til grund, at det var BR85, der var gældende på oplægningens tidspunktet.

BR85 beskriver, at tagkonstruktioner, ydervægskonstruktioner og kryberum, hvori der er mulighed for skadelig kondensfugt, skal ventileres.

Vi mener således, at det kan lægges til grund henset til, at vores taksator ikke har konstateret skader, som følge af den foreliggende konstruktion, at konstruktionen opfylder betingelserne i BR85.

Som nævnt dækker forsikringen ikke forøgede byggeudgifter dvs. differencen mellem byggelovgivningens krav på opførelsestidspunktet og kravene på udbedringstidspunktet, i fald vi skulle erstatte disse udgifter vil der være tale om en betydelig berigelse, der vil være i strid med FAL § 39. Således dækker ejerskifteforsikringen som udgangspunkt alene udbedring og retablering efter reglerne på opførelsestidspunktet, dvs. under anvendelse af samme byggemetode og materialer mv. jf. også betænkning 1520 p. 142 f.f.

Her får I vores syn på selvrisiko
Det fremgår af policen for den tegnede ejerskifteforsikring, at der gælder en selvrisiko på 11.000 kr. pr. skade, og at den samlede selvrisiko ikke kan overstige 27.000 kr. i hele forsikringsperioden.

Vi har meddelt klager dækningstilsagn for to forhold, henholdsvis ulovlige elinstallationer og udskiftning af tagbeklædning.

Vi har i den anledning gjort klager opmærksom på, at der for hver skade gælder en selvrisiko på 11.000 kr.

Som vi læser klagen, befinder klager sig i en vildfarelse om, at så længe skaderne er anmeldt samtidig og oprettet under et fælles skadenummer skal han kun betale en gang selvrisiko.

Vi tilskriver dette de sproglige udfordringer, og beklageligvis har vi tilsyneladende ikke gjort os tilstrækkelig umage med, at forklare klager forholdenes rette sammenhæng, hvilket er beklageligt.

9. 84.021

Vedrørende spørgsmålet om hvorvidt, der kan beregnes en eller to gange selvrisiko beror på en konkret vurdering af om de anmeldte forhold har samme skadeårsag. Det er her uden betydning om skaden manifesterer sig i en eller flere bygningsdele.

Vi mener, at det er evident, at der er tale om to forskellige skadeårsager der er således ingen sammenhæng mellem de konstaterede ulovlige el installationer og den skadede tagbeklædning.

Vi henviser til kendelse 82.479 hvor I udtalte, at der gælder en selvrisiko pr. skadesårsag og ikke pr. skadesanmeldelse. Vi mener således, at vi er berettiget til at pålægge klager, at betale to gange selvrisiko.

Det forhold, at der er blevet oprettet flere skadesager er således en ren formalitet og har intet med selvrisiko at gøre."

Klageren har i brev af den 3/4 2013 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"In reference to the original complaint made by me about the roof, dating back to 2007, I state again that I never received the subsequent letter from the insurance company, explaining that further investigations should take place. I did mention this in my letter to you, dated Feb 15, 2013. Had I received that letter, I would surely have acted upon it, but in the absence of such written correspondence and based on the insurance inspector's comments at the time of inspection, I felt it would be difficult to take the matter further. As I have stated, it would be completely illogical for me to receive this letter and then do nothing. During our more recent correspondence, it was my impression that Topdanmark accepted I never received this original report/letter in 2007.

…

1. On page 4:

I fully understand why the insurance company would cover obvious damage to the roof or building. They have agreed to replace the roof tiles as they have now finally accepted that water is coming into the house, but as their appraiser couldn't find any evidence of structural or water related damage, they will not cover anything else.

…

Firstly, I find it unbelievable that the roof structure would be in accordance with existing building codes (apparently BR85 in this case). The independent carpenter who inspected my roof cited 8 serious faults and confirmed to me that even in 1995 he would not have constructed a roof in such a poor way. If the insurance company is correct here, it suggests that the established building codes are totally worthless.

Looking at it simplistically: the tiles were not installed correctly; the roof leaks; there was completely inadequate wind protection put in place (and I can confirm that the interior is freezing cold when windy during winter); no under-blanket was installed; no barrier was put in place to stop birds and other animals from burrowing under the roof; there was no ventilation space created between insulation and wood to vent away moist air. Considering all of this, the insurance company still maintains that this construction is not illegal and complied with the building codes at time of construction.

…

I would seriously question the conclusion from Topdanmark that there was no damage, or no ongoing risk of damage. They couldn't possibly determine this unless tiles were removed and a much more extensive inspection done.

…

As highlighted in page 2 of this response, the insurance company will cover ***'other physical conditions which reduces the value of the buildings....'***

I would make a case that this is exactly the situation applying to me now in relation to the absence of a ventilation space underneath the tiles. If new tiles are put on the existing structure without such a ventilation space being created, I feel this WILL effectively reduce the value of the property.
…
According to Topdanmark, they assume that building code BR85 was in force at the time of the roof construction in 1995. By their own words, they state that BR85 does include the following: ***'where there is a possibility of harmful condensation moisture in the roof, exterior wall constructions and crawl space, this must be ventilated.'***
According to a construction engineer who I consulted on this issue (and who has also inspected my roof), he claims there is a definite risk of water damage through condensation - due to the absence of a ventilation space between insulation and wood supporting the roof. He explained that the wood must dry out during the summer, hence the need for such a ventilation space. In my case, the wood would not be able to dry out.
The insurance company is basing their position solely on no clear damage being evident, irrespective of what BR85 actually says. BR85 states that moist air must be ventilated away if there is a POSSIBILITY of condensation occurring. By the words of the expert I have consulted, condensation is not only possible, but expected.
…
It is also the case that I am not seeking an 'improvement' to the construction solely based on the current BR2010, but expecting the correction of a fault which should not have been present in the first place."

Selskabet har i brev af den 1/5 2013 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"Det skal indledningsvist bemærkes, at vi ikke tidligere og heller ikke for nærværende på nogen måde betvivler, at klager ikke har modtaget vores brev af 29. maj 2007.

Huset skal vurderes i forhold til BR85
Vi finder, at det utvivlsomt må lægges til grund, at det er BR85, der var gældende ved husets opførelse.

Vi bemærker, at klager betvivler at BR85 er opfyldt, og skal i den anledning henvise til, at der netop har været flere forhold ved taget, der medførte skade, hvorfor vi ved afgørelsen af 23. juli 2012 meddelte klager dækningstilsagn hertil. Det der er afgørende i den aktuelle sag er, at ejerskifteforsikringen populært sagt alene skal føre ejendommen tilbage til den stand, som kan forventes i forhold til BR85, hverken mere eller mindre. Det er vores opfattelse, at vi ved vores tilsagn af 23. juli 2012 stiller klager, som om skaden ikke var indtrådt.

Klager ønsker, at vi skal ændre hele tagkonstruktionen for, at der skabes ventilation, der opfylder kravene i BR2010, da klagers håndværkere ikke vil udføre oplægning af ny tagbelægning medmindre BR2010 er opfyldt.
...
Vi mener fortsat, at der skal lægges vægt på, at vores taksator ikke ved besigtigelsen kunne finde en aktuel bygningsskade eller tegn på at der er nærliggende risiko for skade, som følge af isoleringens placering.

Herudover adskiller forholdet sig ikke væsentligt fra tilsvarende konstruktioner af samme alder og stand - vi minder nævnet om, at taget ifølge klagers oplysninger blev lagt i 1995 dvs. for ca. 18 år siden.

Herunder finder vi at der bør lægges vægt på, at der ikke ses skader på tagkonstruktionen i form af råd, svamp eller lignende nedbrydning i spær og lægter, hvilket vi mener, ville være opstået på nuværende tidspunkt. Henset til at klager overtog huset tilbage i 2007 mener vi ikke, at der udover det af os tilbudt, var sket en aktuel bygningsskade eller at der i 2007 var nærliggende risiko herfor.

Herunder har vi desuden lagt vægt på, at konstruktionen ikke afviger fra tilsvarende konstruktioner på opførelsestidspunktet.

Endelig skal det bemærkes, at vi allerede tidligere overfor klager har tilkendegivet, at hvis der i forbindelse med udbedringen konstateres yderligere skader vil vi se positivt på dem."

Parterne er fremkommet med yderligere bemærkninger i breve til nævnet.

Af bygningsreglement for småhuse fra 1985 fremgår bl.a.:

"**4. Konstruktioner, materialer og byggepladsen**

4.1 Generelt

...

4.1.3 Tagkonstruktioner, ydervægskonstruktioner og kryberum, hvori der er mulighed for skadelig kondensfugt, skal ventileres."

I forsikringspolicen hedder det bl.a.:

"**Forsikringen dækker**
Udvidet ejerskifteforsikring.....Ja

Selvrisiko
Udvidet ejerskifteforsikring.....11.000 kr.

Denne selvrisiko gælder pr. skade. Den samlede selvrisiko kan dog ikke overstige 27.000 kr. i forsikringstiden."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**6 Hvilke skader dækker forsikringen**

...

B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.
C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

7 Hvilke skader dækkes ikke

12. 84.021

A Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
...
20 Forsikringen er udvidet til at dække

A Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker indledningsvis, at selskabet har tilbudt klageren dækning for en række forhold ved taget, og at selskabet har meddelt, at eventuelle skader, der viser sig under udbedringen, kan være dækket.

Manglende ventilation

Taget er efter det oplyste oplagt i 1995, og nævnet finder det på det foreliggende grundlag ikke godtgjort, at det anførte forhold vedrørende manglende ventilation mellem isolering og tagmaterialer har medført skade eller risiko for skade på tagkonstruktionen. Nævnet finder på denne baggrund ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning i henhold til ejerskifteforsikringens basisdæknings skadedefinition.

Hvad angår forsikringens udvidede dækning bemærker nævnet, at klageren ikke har dokumenteret, at der ikke vil kunne opnås dispensation for eventuelle ulovligheder hos myndighederne fra de på opførelses-/udførelsestidspunktet gældende regler. Nævnet kan allerede derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for forholdene i medfør af forsikringens udvidede dækning om ulovlige bygningsindretninger.

13. 84.021

Selvrisiko

Hvad angår klagerens selvrisiko finder nævnet, at de anmeldte forhold ved taget og de ulovlige el-installationer er to forskellige skader. Nævnet kan på den baggrund ikke kritisere, at selskabet har opkrævet to gange selvrisiko.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen