929/13

Den 16. december 2013 blev i sag nr. 84.371:

xxxxx xx xxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxx xxxxxxxxx xx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. De klager over størrelsen af den erstatning, som selskabet har tilbudt for en anmeldt skade på ejendommens tagkonstruktion.

Selskabet har dækket 50 % af prisen for udskiftning af undertaget samt nedtagning og genoplægning af tagbelægningen på beboelsen og henviser i den forbindelse til oplysningerne i tilstandsrapporten og undertagets alder. For så vidt angår taget over carporten/udhuset har selskabet afvist at yde dækning med henvisning til, at de anmeldte utætheder først er opstået efter at klagerne overtog ejendommen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1977, og at klagerne overtog ejendommen den 1/1 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 22/6 2005. Heraf fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
...			
	8. Tagkonstruktion		
	8.1 Tagbelægning/rygning	K3	Tagstenene er mange steder ude af 'flugt', hvilket grundes i, at tagstenene mangler bindere.

		På opførelsestidspunktet (1977) var kravet, at samtlige sten i de to yderste rækker mod kanterne og ellers hver femte sten i tagfladen skulle bindes (kravene er efterfølgende blevet skærpet) et krav som langt fra er opfyldt på denne tagflade.
8.3 Skotrender/inddækninger	K1	Inddækningen til brændeovnens stålskorsten er noget slidt og skal derfor holdes under observation for utæthed.
8.10 Undertage/understrygning	K2	Den nederste del af undertaget (Monarfol) mod tagrenden er bortforvitret, ligesom der er lavet et opbuk som forhindrer vandets frie løb mod tagrenden, det kan anbefales at indskyde en zinkprofil under de to nederste lægter (og Monarfolen) og fjerne opbugget.

...

B Carport/udhus

...

8. Tagkonstruktion

8.1 Tagbelægning/rygning	K3	Bemærkning for tag og slutblik som under hovedhuset."

Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.

Da vi købte vores hus på ... i ... sidst i 2005, tegnede vi en udvidet ejerskifteforsikring hos Dansk Bolig Forsikring på 10 år.
Kort tid efter indflytningen bemærkede vi, at der kom enkelte dråber fra taget, lige under vores ovenlysvindue, hvilket gentog sig et par gange årligt. Efter at have haft flere tømrere til at kigge på taget, registrerede den sidste af dem, at der var noget galt med taget.
Vi henvendte os derfor til Dansk Bolig Forsikring, der sendte to konsulenter til at kigge på taget, og derudover fik vi selv fat i en byggesagkyndig, der vurderede, at der var alvorlige fejl i bygningskonstruktionen. Fejl, der bare ikke var blevet opdaget før nu, efter at vi havde haft folk oppe på taget for at kigge på det.
Vi har ladet den byggesagkyndige og en advokat kigge på sagen, og de mener begge, at Dansk Bolig Forsikring burde dække meget mere end 50%, da det drejer sig om konstruktionsfejl i taget.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

Vores klage går på, at Dansk Boligforsikring, på trods af konstruktionsfejlen, kun vil dække ca. 50 % af taget, og derudover vil de kun dække den ene tagflade, på trods af, at fejlkonstruktionen også gør sig gældende på den anden tagflade."

Selskabet fastholder i brev af 4/6 2013 til nævnet afgørelsen og har bl.a. anført:

"Klager har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. Policen er fremlagt af klager. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 25.000 i forsikringsperioden på 10 år.

3. 84.371

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 21. september 2011, at der sivede vand ind i huset, som følge af utæt (ikke vejrbestandigt) undertag. Skadeanmeldelsen vedlægges som **bilag ...**

Dansk Boligforsikring A/S afviste d. 23. september 2011 at dække forholdet, med henvisning til tilstandsrapportens anmærkning, undertagets alder samt det forhold at skaden anmeldtes næsten 6 år efter overtagelsen.

På baggrund af kundens klage/uddybning blev det anmeldte forhold besigtiget d. 24. januar 2012. Ved besigtigelsen var det ikke muligt at udføre destruktive indgreb i tagbelægningen, men konsulenten kunne konstatere, at forhold anmærket i tilstandsrapporten ikke var blevet udbedret og, at der var tale om ejendommens oprindelige undertag. Afgørelsen blev derfor fastholdt. Besigtigelsesrapport fremlægges som **bilag ...**

På grundlag af en nærmere undersøgelse af taget, anmeldte klager i august 2012, at der manglede afstandslister samt, at der ikke var udført Monarfolrender ved ovenlysvinduer. Ejendommen blev derfor genbesigtiget den 4. september 2012. Ved besigtigelsen blev der foretaget destruktive indgreb i taget, hvorved de anmeldte forhold kunne bekræftes. Besigtigelsesrapporten vedlægges som **bilag ...**

Dansk Boligforsikring anerkendte dækning af fejlene ved undertagets udførelse ved brev af 25. september 2012. På baggrund af undertagets alder, samt tilstandsrapportens anmærkninger har Dansk Boligforsikring alene anerkendt at dække 50 % af udgiften til udskiftning af undertaget.

Sideløbende med skaden på tagfladen over beboelsen, har klager også anmeldt tilsvarende skader på den modstående tagflade over carport/udhus. Dette forhold blev besigtiget d. 1. maj 2012. Besigtigelsesrapporten vedlægges som **bilag ...**

Dansk Boligforsikring har afvist dækning af denne tagflade da vandindtrængningen, ifølge besigtigelseskonsulenten, skyldes utætheder i inddækningerne, som må antages at være opstået efter overtagelsen, bl.a. henset til, at forholdet først anmeldes 6 år efter overtagelsen. Der er desuden ikke konstateret skader, da vandindtrængningen primært ses på ydersiden af beboelsens ydermur.

Korrespondancen i sagen er fremlagt af klager.

2. Dansk Boligforsikring A/S 'opfattelse af sagen.

Dansk Boligforsikring A/S har opgjort erstatningen til 50 % af den samlede udbedringsomkostning, da der er tale om husets oprindelige tag/undertag fra 1977. Undertaget er et løsthængende Monarfolundertag, der under en åben tagdækning (vingetegl) har en forventet levetid på 20 - 25 år. Da undertaget er 35 år, aldersnedskrives undertaget med 80 %. Det fremgår i øvrigt af tilstandsrapporten, at undertaget er forvitret og ombukket ved tagfod. Dette forhold er anmærket med karakteren K2.

Tagdækningen udskiftes ikke, men det er anmærket i tilstandsrapporten, at tagstenene ligger ude af flugt og generelt mangler bindere. Forholdet har fået karakteren K3.

Da udbedring af de manglende tagbindere vil kræve en omlægning af tagstenene har klager ved købet af ejendommen haft mulighed for at tage prisen for en omlægning af taget i be-

tragtning. Forholdet er aldrig blevet udbedret på trods af, at klager har beboet huset i 6 år forud for skadeanmeldelsen.

På baggrund af ovenstående fastholdes, at Dansk Boligforsikring til fulde har dækket det lidte tab, ved dækning af 50 % af prisen for udskiftning af undertag, samt nedtagning og genoplægning af tagbelægning. Forholdet er udbedret og Dansk Boligforsikring har erstattet forholdet med kr. 96.639,50 før fradrag af selvrisiko.

Vedrørende taget over carport/udhus (bygn. B), fremgår det af tilstandsrapporten at samme forhold vedrørende tagbindere og slutblik gør sig gældende her, K3.

Klager gør gældende, at undertaget ikke er afsluttet håndværksmæssigt korrekt ind mod ydermuren på beboelsen (bygn. A). Dette er også konstateret ved besigtigelsen, men dette forhold er ikke årsagen til, at der visse steder trænger vand ned langs ydermuren. Årsagen er ifølge besigtigelseskonsulenten, at blyinddækningerne er slidte og dårligt vedligeholdt.

Forholdet har ikke medført skader, udover nogle kosmetiske 'løbere' på ydermuren/facadens bemaling.

Det er ikke muligt at sige hvornår utæthederne er opstået, men da klager først anmelder forholdet 6 år efter overtagelsen, må det lægges til grund, at utæthederne først er opstået efter overtagelsen.

Da det anmeldte forhold alene må tilskrives sædvanligt slid og ælde, og da der ikke - 6 år efter overtagelsen - er konstateret skader på bygningen, dækker forsikringen ikke en udskiftning af undertaget, uanset at dette muligt ikke er udført fagmæssigt korrekt.

3. Konklusion

Vedrørende taget på beboelsen, har Dansk Boligforsikring dækket en udskiftning af taget. Henset til undertagets alder, og tilstandsrapportens anmærkninger, har klager ikke krav på dækning udover 50 % af den samlede udbedringsomkostning.

Taget over carport/udhus dækkes ikke, da årsagen til den i øvrigt meget begrænsede vandindtrængning, er sædvanligt slid og manglende vedligehold af inddækninger. Forholdet er anmeldt 6 år efter overtagelsen, hvorfor det ikke er sandsynliggjort, at taget var utæt på overtagelsestidspunktet.

Den fremsendte klage bør derfor afvises."

Selskabets besigtigelseskonsulent besigtigede den 24/1 2012 taget på carporten/udhuset (bygning B). Af hans rapport fremgår bl.a.:

"**Indledende bemærkninger**

Muret enfam.hus fra 1977 i 1½ plan i overvejende oprindelig stand.

Tagkonstruktionen er udført som bjælkespær med ensidigt fald med tagdækning bestående af oprindelige tegl med ligeledes oprindeligt Monarfol undertag.

Ejendommens vedligeholdelsesmæssige stand er middel.

5. 84.371

...
Besigtigelsen

Ad. 1. Vand siver ned på ydermur
Ved besigtigelsen kunne der konstateres at sive vand ned på ydermuren mod nordvest på beboelseshuset, hvor tagfladen over integreret carport/udhus støder mod ydermuren på beboelseshuset.

Forsikringstager oplyste, at forholdet efterfølgende pudsning af facader efter overtagelsestidspunktet er blevet mere synligt end tidligere, hvor facaden stod med blankt murværk. Forsikringstager udtrykte bekymring for, om det nedsivende vand vil medføre skader i pudslaget.

Grundet sne og is på taget var det ved besigtigelsen ikke muligt at kravle op på taget og foretage et destruktivt indgreb i tagdækningen for en nærmere klarlægning af årsagen.

Forsikringstager oplyste, at en af ham rekvireret tømrer tidligere har konstateret fejl ved undertagets tilslutning på ydermuren, idet dette ikke korrekt er ført op og tilsluttet ydermuren, hvorved at vand kan trænge ned i tagkonstruktionen og videre ned på ydermuren. Som nævnt var det ikke muligt ved besigtigelsen at af- eller bekræfte dette forhold.

Det var dog muligt ved besigtigelsen at konstatere, at tagdækningens oprindelige tegl lå lidt ujævnt og dermed utæt.

Konklusion
Som nævnt var det ved besigtigelsen ikke muligt at komme en årsag til at der trænger vand ned på ydermuren nærmere. Det var derfor ikke muligt at af- eller bekræfte om årsagen skal findes i en manglende korrekt opbukning og fastgørelse af det oprindelige Monarfol undertag ved tilslutningen på ydermuren - som der på udførelsestidspunktet i 1977 forelå anvisninger på, men ikke et egentlig lovkrav til - og/eller om årsagen skal findes i utætheder i den oprindelige tagdækning og undertag.

For så vidt angår det oprindelige Monarfol undertag må dette forventes at være mere eller mindre nedbrudt som følge af alder og ikke mindst utætheder i tagdækningen. Et Monarfol undertag af den anvendte type er meget følsomt overfor lysindfald, som vil medvirke til nedbrydningen af undertaget. En normal forventet levetid for et undertag af denne type er ca. 20 år.

Der kunne ved besigtigelsen ikke konstateres skader i ydermuren som følge af at der siver vand ned. At der siver vand ned på ydermuren under taget over carporten gør ikke det pågældende murværk mere udsat for følgeskader end andet murværk, som ikke er overdækket og derfor mere udsat for vand.

At der siver vand ned på ydermuren inde i udhuset kan være et problem i forhold til skader på bl.a. opmagasinerede ting i udhuset."

Af rapport udarbejdet i forbindelse med besigtigelseskonsulentens genbesigtigelse af taget på carporten/udhuset (bygning B) den 1/5 2012 fremgår bl.a.:

"**Besigtigelsen**

6. 84.371

Ved besigtigelsen af taget over carport/udhus blev der foretaget destruktivt indgreb i tagfladen i form af løft af tagsten. Der var derfor muligt at registrere, at det oprindelige Monarfol undertag ved tilslutningen mod ydermuren ikke er afsluttet korrekt ved opbukning bag inddækning, som der på udførelsestidspunktet i 1977 forelå anvisninger på, men ikke et egentlig lovkrav til.

Der var også muligt at registrere flere synlige revnedannelser/utætheder i den oprindelige blyinddækning, hvoraf flere var interimistisk lappet med fugemasse. Forsikringstager oplyste ved besigtigelsen, at lapningerne er udført af en af ham rekvireret håndværker.

Der blev ved besigtigelsen af forsikringstager udført vandbelastning af blyinddækningen med haveslange, i hvilken forbindelse der kunne registreres at trænge vand ned på ydermuren under.

Konklusion
Årsagen til at der trænger vand ned på ydermuren mod nordvest på beboelseshuset under taget på carporten/udhuset kan på baggrund af besigtigelsen fastlægges til at skyldes primært utætheder i den oprindelige blyinddækning, hvor taget over carport/udhus støder til ydermuren på beboelseshuset.

Undertagets manglende korrekte opbukning samme sted er uden direkte indflydelse. Men det skal dog nævnes, at havde undertaget været afsluttet korrekt, ville evt. indtrængende vand afvande ned på undertaget og videre ned mod tagrenden, og ikke ned på ydermuren som tilfældet er.

Det lader sig vanskeligt afgøre, om utæthederne i blyinddækningen har været til stede på dagen for huseftersynet tilbage i 2005, eller om disse kan være kommet til på et senere tidspunkt, fx ved trædebelastning i forbindelse med vedligeholdelsesarbejder af træværket på facaden på beboelseshuset.

Forsikringstager gjorde ved besigtigelsen opmærksom på, at årsagen efter hans vurdering kunne skyldes utætheder i bræddebeklædningen på facaden på beboelseshuset over taget på carport/udhus. Denne vurdering er jeg ikke enig i på baggrund af resultatet af den ved besigtigelse udførte vandbelastning af inddækningen. Skulle årsagen skyldes utætheder i bræddebeklædningen, ville indtrængende vand med stor sandsynlighed give sig til kende i form af fugtskader på den indvendige side af ydervæggen, hvilket ikke er tilfældet."

På klagernes foranledning blev taget på beboelsen besigtiget af en ingeniør og beskikket bygningssagkyndig, som bl.a. anførte følgende i brev af 18/8 2012 til klagerne:

"Ved besigtigelse af huset og undersøgelse af konstruktionen har jeg fundet følgende fejl :

1. Der er ikke udført afstandslister mellem undertag og lægter.
2. Der er ikke udført Monarfolrender ved ovenlys og andre taggennemføringer.
3. Der er ved tagfoden en lunke i undertaget, således, at der samles vand, som ikke ledes til tagrenden.
4. Tagstenene mangler bindere.

Pkt. 1 og 2 er ikke nævnt i tilstandsrapporten, idet det kræver destruktive indgreb i konstruktionen for at konstatere fejlene. Tagkonstruktionen er et skråt parallel-tag. Taget kan derfor ikke besigtiges fra et loftrum.

Ad. 1
De manglende afstandslister giver risiko for opfugtning af taglægterne - især ved tagfoden og ved tagrenden. Såfremt problemet havde kunnet konstateres af den bygningssagkyndige, skulle skaden ifølge BfBE's hvidbog have haft karakteren K3.

Ad. 2.
Monarfolrendernes funktion er, at de leder vand fra undertaget uden om gennembrydningerne ved ovenlys og aftræk. Dette er den direkte årsag til det indtrængende vand ved ovenlysvinduerne.

Tagstenstypen - vingetagsten - er ikke tætte. Ved kraftig regn og blæst vil der trænge vand ind til undertaget. Det er derfor meget påkrævet, at undertaget er udført efter fabrikantens forskrifter, hvilket ikke er tilfældet i dette hus.

Det er derfor min klare opfattelse, at ejerskifteforsikringen skal dække omkostningerne til montering af afstandslister og Monarfolrender, samt skader i tagkonstruktionen som følge disse mangler."

Selskabets besigtigelseskonsulent foretog den 4/9 2012 besigtigelse af taget på beboelsen (bygning A) og udfærdigede rapport, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Besigtigelsen**

Huset er med ensidig taghældning/bjælkespær, indvendigt med parallellofter (skrålofter). FT oplyser der sker vandindtrængning omkring samtlige velux tagvinduer, drejer sig om 3 stk. i stueplan (køkken/alrum) samt 3 stk. på 1.sal.
1.sal, der ses fugtaftegninger/striber på væg under vinduerne ligeledes i lysninger. Køkken/alrum, der ses fugtaftegninger i lysninger.
Se billeder 1 - 9

Udvendigt, huset er orienteret nord/syd. Ved besigtigelsen afmonterede jeg tegl over 2 vinduer (tilfældigt i hver ende af tagfladen).

Ved vindue i sydlig ende ses følgende: Der er ikke udført monarfolrende, undertag slutter ind under vinduesinddækning - trekantliste der skal understøtte tegl er kæntret, tegl vipper - der er ikke udført afstandslister taglægter ses opfugtet - der ses hul i blyinddækning under vindue. Se billeder 11 - 16
Ligeledes ses en lunke i tagfladen i område under ovennævnte vindue, ved løft af tegl ses taglægter nedbrudt (råd/svamp) Se billeder 17 - 19

Ved vindue i nordlig ende ses følgende: Her ses at være udført en monarfolrende - trekantliste der skal understøtte tegl mangler, tegl vipper/gaber. Se billeder 20 - 22

Generelt for taget, tagsten ligger meget dårligt - skævt/kanter i forhold til hinanden. De steder jeg har afmonteret tegl, er jeg ikke støt på bindere.

Konklusion:

Årsag til vandindtrængning skyldes sandsynligt kombination af flere forhold.

Dels trænger der unødigt store mængder vand ind på undertaget - som følge af at tegl ligger meget skævt/kanter i forhold til hinanden (vingetegl i sig selv er ikke særligt tætte). Tegl har forskubbet sig som følge af at der mangler bindere.
Dels er undertaget ved mindst et vindue, ført under vinduesinddækning (mangler monarfolrende).
Dels er blyinddækning ved et vindue nedslidt/hullet.
Dette i kombination med at der ikke er udført afstandslister, giver mulighed for at vand samler sig mellem lægterne, vand kan løbe langs lægter, trænge ned hvor undertaget ikke slutter tæt - ved spær/vinduer.
Jeg skal bemærke, der kunne konstateres taglægter, der er nedbrudt som følge af ovenstående!

Der er sandsynlighed for, at der gemmer sig yderligere skader i tagkonstruktionen (kun undersøgt stikprøvevis). For at klarlægge omfang, vil det være nødvendigt at afmontere et større antal tegl.

*Med de fugtaftegninger der ses - specielt på 1.sal, tyder det på at det er anselige mængder vand, der er trængt ind i boligen, at det har stået på over lang tid. Det kan undre at FT blot har ladet stå til!"

I brev af 9/9 2012 anførte den ingeniør og beskikkede bygningssagkyndige, som klagerne havde haft til at besigtige taget, bl.a.:

"Ad. 1
Dansk Boligforsikring anfører, at anvendelsen af afstandslister ikke var et LOVKRAV ved husets opførelse i 1977.
Ved husets opførelse i 1977 var Byggeloven af 10. juni 1960 gældende. Det har aldrig været en del af lovgivningen at anvise specifikke krav til bygningskonstruktioner. I lovgivningen - og det tilknyttede Bygningsreglement 1972 - er der alene angivet overordnede krav til bygningskonstruktioner.

Det fremgår af vedhæftede anvisninger fra Polysheet, udarbejdet i 1969 at:

1.2: Der bør være afstandslister, tykkelse mindst 10 mm mellem spær og lægter.

Ved anvisninger af krav til konstruktioner anvendes ofte bør i stedet for skal. Formålet hermed er, at producentens ansvar ophører, hvis den udførende håndværker ikke følger denne anvisning. Det fulde ansvar overgår til den udførende håndværker.

Det er således en kendsgerning, at der i 1977 faktisk var krav om at anvende afstandslister.

Ud over anvisningerne fra Polysheet/ Monarfol vedhæftes brancheforeningen BfBE's hvidbog om karakterangivelse ved manglende afstandslister.

Den største skadesrisiko ved manglende afstandslister ligger ved de nederste taglægter. Tilstanden ved disse taglægter bør undersøges ved aftagning af de nederste 2 rækker tagsten.

Uanset, om der på nuværende tidspunkt er en skade eller ej, er huset behæftet med en alvorlig mangel. Hvis den ikke udbedres, skal manglen oplyses ved et senere salg. Denne oplysning vil belaste salgsprisen negativt. Husejeren har fået påført et tab."

9. 84.371

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**3. Hvilke forhold er dækket**
3.1.
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, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.2.
Dækningen er betinget af:
- at skaden/skaderisikoen er tilstede ved købers overtagelse af ejendommen,
...
4. Undtagelser fra dækning

- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen 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.

...
- Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, og bagatelagtige forhold, der umiddelbart er synlige for en usagkyndig køber, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for en skade på bygningen.

...
- Følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret.

...
5. Erstatningsberegning

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.
Erstatningen kan ikke baseres på dyrere materialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadestidspunktet.

Hvis det skaderamtes værdi på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30% i forhold til nyværdi, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.
Ved vurderingen indgår blandt andet forholdet mellem den tid genstanden/bygningsdelen har været anvendt og dens formodede levetid. Vejledende regler herfor findes i Skafors vejledning 318 (levetidstabeller) fra Dansk Forening for Skadesforsikring.
...
15. Udvidet dækning

15.1.

10. 84.371

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/ udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet har gennemset de forelagte fotos af taget på beboelsen og carporten/udhuset.

Nævnet udtaler:

Nævnet lægger til grund, *at* der i tagkonstruktionen til beboelsen, som er fra ejendommens opførelse i 1977, er konstateret manglende afstandslister og monarfolrende, *at* teglene har forskubbet sig, og *at* blyinddækningen ved et vindue er nedslidt.

I tilstandsrapporten er det om tagbelægningen anført, at tagstenene mangler bindere. Forholdet har fået karakteren K3, som beskriver en kritisk skade, som indebærer en risiko for skade på andre bygningsdele. Det fremgår endvidere af tilstandsrapporten, at den nederste del af undertaget mod tagrenden er bortforvitret, og at der er lavet et opbuk, som forhindrer vandets frie løb mod tagrenden. Dette forhold har fået karakteren K2.

På denne baggrund finder nævnet ikke anledning til at kritisere, at selskabet kun har erstattet 50 % af skaden på taget til beboelsen.

For så vidt angår forholdet vedrørende taget på carporten/udhuset, som også er fra ejendommens opførelse i 1977, finder nævnet efter sin gennemgang af sagen at måtte lægge til grund, at undertaget ikke er afsluttet korrekt ved tilslutningen til ydermuren på beboelsen, men at årsagen til at vandet trænger ned på ydermuren er, at blyinddækningen er utæt.

11. 84.371

Klagerne overtog ejendommen den 1/1 2006 og anmeldte forholdet den 23/9 2011. Henset hertil finder nævnet, at det ikke på det foreliggende grundlag er bevist, at forholdet vedrørende undertaget udgjorde en skade eller en nærliggende risiko herfor, da klagerne overtog ejendommen. Nævnet finder det endvidere ikke godtgjort, at der er tale om et forhold, som er dækket af forsikringens udvidede dækning. Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at erstatte en udskiftning af undertaget på carporten/udhuset.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Kim Sparlund